REPUBLIKA SLOVENIJA

**Ministrstvo za OKOLJE IN PROSTOR**

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

**PRILOGA 2**

**PREDLOG**

**(EVA: 2020-2550-0074)**

**ZAKON O UREJANJU PROSTORA**

**(ZUREP-3)**

**I. UVOD**

**1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA**

Slovenija je prvo krovno ureditev področja urejanja prostora in graditve objektov dobila v začetku leta 2003. Šlo je za Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) in Zakon o graditvi objektov (ZGO-1). Pred tem se je ves čas samostojne države uporabljala še nekdanja republiška zakonodaja. Čeprav je šlo za pomembno pravno področje in čeprav naj bi ta zakona postavila trajne normativne temelje, je kmalu prišlo do drobljenja te ureditve. ZUreP-1 je že v letu 2007 delno nadomestil Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), ki je iz ZUreP-1 izvzel in ločeno uredil področje prostorskega načrtovanja, opremljanja zemljišč za gradnjo in prostorske informatike, torej glavnino njegove vsebine. Tudi sam ZPNačrt se je večkrat spreminjal in dopolnjeval, najbolj pa je vanj leta 2010 posegel Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP), ki je ločeno uredil problematiko priprave državnih prostorskih načrtov in specialno uredil še nekaj drugih povezanih vprašanj.

Zaradi tovrstnega normativnega drobljenja se je izkazala potreba po celostni prenovi tega zakonodajnega področja. Ministrstvo, pristojno za prostor, je v letu 2013 (takrat še kot del Ministrstva za infrastrukturo in prostor), določilo obrise tega zakonodajnega projekta z Izhodišči normativnih sprememb na področju urejanja prostora in graditve objektov, ki jih je potrdila tudi Vlada RS. Projekt je bil zastavljen široko in naj bi ob angažmaju strokovne in institucionalne javnosti po korakih naslovil bistvene težave na tem področju, najprej v sami krovni zakonodaji, nato pa tudi po področnih predpisih, ki močno soustvarjajo normativno in izvajalsko okolje na tem področju.

Ob prvotni pripravi normativnih rešitev se je najprej načrtovalo zgolj spremembe in dopolnitve ključnih zakonov, torej ZPNačrt in ZGO-1. Kmalu je postalo jasno, da obseg sprememb terja vsaj spremembe v tehniki čistopisa obeh zakonov, še bolje pa popolnoma prenovljeno oziroma novo krovno zakonodajo. Še zlasti v prostorski zakonodaji se je pokazalo, da ne zadošča niti nov zakon o prostorskem načrtovanju, temveč je edino primerno, da se pripravi nov zakon o urejanju prostora, ki obsega bistveno več od zgolj prostorskega načrtovanja. Podobno se je pri delu na gradbenem zakonu pokazalo, da je vprašanje reguliranja poklicev na tem področju in delovanja obeh poklicnih zbornic, kar sedaj vse ureja ZGO-1, primerneje izločiti in obravnavati v samostojnem zakonu, v gradbenem zakonu pa urediti tista vprašanja, ki so povezana z gradnjo in izvajanjem posegov v prostor.

Rezultat tega procesa je bilo sočasno sprejetje treh krovnih zakonov v novembru 2017: novega Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), novega Gradbenega zakona (GZ) in novega Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti (ZAID).

Zaradi obsega materije in številnih novih rešitev je bila uporaba „trojčka“ zakonov določena za 1. 6. 2018. V času do uveljavitve zakonov do začetka njihove uporabe je MOP v sodloevanju z MJU, združenji občin, ZAPS in IZS izvedel preko 30 različnih posvetov in predstavitev novih rešitev za vse ključne udeležence v teh procesih – občine, upravne enote, nosilce urejanja prostora, mnenjedajalce, investitorje, pooblaščene arhitekte in inženirje, ipd.

|  |
| --- |
| Z ZUreP-2 so bile uzakonjene številne nove rešitve tako na področju prostorskega načrtovanja (državno prostorsko načrtovanje, uvedba regionalnega prostorskega plana, lokacijska preveritev kot individualni inštrument prostorskega načrtovanja ipd.) kot na podočju zemljiške politike.  **2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA** |
| **2.1 Cilji**  Temeljni cilji zakona so:   * krovno urejanje področja urejanja prostora; * jasen in pregleden sistem prostorskih aktov, ki temelji na ločitvi med strateške in izvedbene akte, in omogoča večjo fleksibilnost ter učinkovitost prostorskega načrtovanja, hkrati pa ne ruši obstoječih temeljnih instrumentov prostorskega načrtovanja, kot je občinski prostorski načrt (OPN); * nadgradnja prostorskega strateškega načrtovanja na regionalnem nivoju in prostorskega načrtovanja na morju; * vzpostavitev projektnega vodenja pri državnem prostorskem načrtovanju z aktivnejšim sodelovanjem nosilcev urejanja prostora; * nadgradnja postopka načrtovanja prostorskih ureditev državnega pomena po principu vse na enem mestu in v enem postopku od načrtovanja do dovoljevanja; * nadgradnja procesa priprave OPN kot temeljnega prostorskega akta občine z namenom njegove učinkovitejše obravnave; * integracija celovite presoje vplivov na okolje v postopke priprave prostorskih izvedbenih aktov; * nadgradnja instituta lokacijske preveritve kot fleksibilnega instrumenta omogočanja posegov v prostor pri posamični poselitvi, odstopanj od prostorskih aktov in začasne rabe prostora; * nadgradnja načina sodelovanja nosilcev urejanja prostora v postopkih priprave prostorskih aktov; * posodobitev ukrepov zemljiške politike z namenom doseganja boljše izkoriščenosti prostora, razvoja stavbnih zemljišč in gospodarjenja občin s stavbnimi zemljišči; * nadgradnja pravil za določanje gradbenih parcel; * nadgradnja ustreznih finančnih instrumentov zemljiške politike. |
|  |
| **2.2. Načela**  Predlog tega zakona (ZUreP-3) mestoma nadgrajuje obstoječa načela urejanja prostora, kot so določena že z ZUreP-2:   * načelo trajnostnega prostorskega razvoja naj zagotavlja racionalno rabo zemljišč, pri čemer je treba fizični prostor pojmovati kot vrednoto, katere uporaba naj ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij; * načelo identitete prostora ohranja in krepi prepoznavnost v prostoru; * načelo usmerjanja poselitve zagotavlja pogoje za kakovostno življenjsko okolje; * načelo usklajevanja interesov zahteva skrbno tehtanje in medsebojno usklajevanje različnih interesov v prostoru, pri čemer naj se kot cilj išče skupna sprejemljiva rešitev; * načelo strokovnosti zahteva kvalitetno in utemeljeno pripravo prostorskih planov in prostorskih aktov; * načelo sodelovanja javnosti je v skladu z Aarhuško konvencijo vpeto v pripravo prostorskih aktov preko obveščanja, sodelovanja in pravnih sredstev; * načelo ekonomičnosti postopka daje podlago za uporabo obstoječe dokumentacije in povzemanje odločitev, ki so bile na ustrezen način že obravnavane na drugem nivoju. |
|  |
| **2.3 Poglavitne rešitve** |
| **Nabor državnih pravil urejanja prostora in državni prostorski red**  Predlog ZUreP-3 ohranja in nadgrajuje nabor državnih pravil urejanja prostora, ki predstavljajo vsebinska pravila urejanja prostora. Državna pravila urejanja prostora so urejena na dveh mestih: temeljna pravila so vključena v sam zakon, medtem ko bodo druga pravila sprejeta z uredbo Vlade in bodo postala del državnega prostorskega reda. Državni prostorski red je namreč skupno mesto, kjer se zbirajo pravila, smernice, priporočila, standardi in primeri dobre prakse, ki se uporabljajo pri prostorskem načrtovanju, pri dovoljevanju in pri izvajanju posegov v prostor. Državni prostorski red ni zamejen na sprejem ene uredbe, temveč predstavlja zbirko in se bo postopoma polnil glede na vsebino, ki jo bo pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor (predvidoma najprej uredba o vrstah namenske rabe ter uredba o tipologiji objektov) ali druga resorna ministrstva.  Temeljna pravila so konkretizacija načel predloga ZUreP-3. Kot vodilno pravilo je vzpostavljeno sodelovanje in usklajevanje interesov med državo, njenimi nosilci urejanja prostora in občinami. Usklajevanje naj poteka od prve razvojne ideje dalje v izogib problemom, ki se sedaj največkrat zgodijo na povsem operativni ravni in lahko ustavijo konkretne investicije v prostoru, ko so te že v fazi načrtovanja. Ohranjeno je pravilo vrednotenja vplivov posamezne prostorske odločitve na gospodarstvo, družbo in okolje. Gre za nadgradnjo okoljskih presoj, ki se izvajajo v skladu z Zakonom o varstvu okolja in Zakonom o ohranjanju narave, saj je treba odločitve pri urejanju prostora pretehtati tudi iz ekonomskega in družbenega vidika. Ker je praksa pokazala, da lahko prihaja do kolizije javnih interesov in da so razvojni dokumenti posameznih resorjev velikokrat medsebojno neusklajeni ali celo povsem nasprotujoči, pri čemer nosilci urejanja prostora povsem upravičeno branijo vsak svoj javni interes, je bilo potrebno nadgraditi instrument, ki omogoča razrešitev konflikta različnih javnih intersov (prej: prevlade ene javne koristi nad drugo). Komisija za prostorski razvoj Vlade RS tako na podlagi strokovnih ocen poda mnenje o tem, katera javna korist naj v konkretni zadevi prevlada, končno odločitev o tem pa sprejeme Vlada RS. Postopek razrešitve nasprotja javnih intersov je neke vrste reševanje predhodnega vprašanja v postopku priprave prostorskih aktov, do njega pa lahko pride samo, če so podani zakonsko določeni pogoji. Uporaba postopka razrešitve nasprotja javnih interesov je tako zamišljena v izjemnih primerih, ko ni moč najti vsestransko izvedljive in strokovno sprejemljive rešitve, ne da bi se zadeva obravnavala tudi na politični ravni.  Med pravili je določena tudi racionalna raba prostora, posebnosti prostorskega načrtovanja za nekatera ogrožena območja z omejitvami in morje ter usmerjanje razvoja poselitve. Prostorsko načrtovanje na morju pomeni implementacijo evropske direktive. Na morju se spodbuja soobstoj dejavnosti in rab ter soodvisnost kopnega in morja. Poselitev se praviloma načrtuje v ureditvenih območjih urbanih naselij (mestih in drugih urbanih naseljih). Znotraj tega ima notranji razvoj (torej prenova in zgoščevanje poselitve ter aktivacija prostih površin) prednost pred širitvijo ureditvenega območja naselja. Širitev se sicer izvaja na območje za dolgoročen razvoj naselja, ki je predvideno v prostorskih aktih in vnaprej usklajeno z nosilci urejanja prostora, na njem pa še ne pride do spremembe namenske rabe prostora, ampak se samo vzpostavi neke vrste režim, ki varuje prostor z namenom morebitne prihodnje poselitve. V okviru obravnave poselitve pravila urejajo temeljne gradnike načrtovanja – ureditveno območje naselja, območje za dolgoročni razvoj naselja, enoto urejanja prostora, določanje namenske rabe, določanje prostorskih izvedbenih pogojev, določanje gradbenih parcel stavb, itd.  Pri načrtovanju razvoja poselitve je potrebno zagotavljati zadostno število zelenih in grajenih odprtih javnih površin. Zakon daje podlago za ohranjanje posamične poselitve pod določenimi pogoji. Dodatne pogoje določi občina sama v občinskem prostorskem planu in OPN.  Vzpostavljena so pravila za načrtovanje družbene in gospodarske infrastrukture.  **Celovita presoja vplivov na okolje**  Predlog ZUreP-3 v celoti integrira zahteve direktive Evropskega parlamenta in Sveta 2001/42/ESz dne 27. 6. 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (postopek celovite presoje vplivov na okolje) v postopke priprave OPN, državnega prostorskega načrta (DPN), Uredbe o najustreznejši varianti in, kadar je potrebno, tudi v postopke priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Predlog ZUreP-3 predvideva, da ja treba za prostorske starteške akte vedno izvesti celovito presojo vplivov na okolje, za prostorske izvedbene akte pa za OPN, DPN in Uredbo o najustreznejši varianti, ne pa tudi za OPPN (razen dveh izjem). Še vedno pa je dana pripravljavcu možnost, da v primeru, ko sam oceni, da celovita presoja eventuelno ne bi bila potrebna, o tem pridobi mnenje minstrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje.  **Udeleženci pri urejanju prostora**  Predlog ZUreP-3 opredeljuje udeležence pri urejanju prostora, kar je širši pojem od nosilcev urejanja prostora. Udeleženci so namreč tudi drugi upravni organi in organizacije, strokovna in interesna združenja ter splošna javnost, ki sodeluje pri nastajanju odločitev na področju urejanja prostora in jih te odločitve zadevajo.  Komisija za prostorski razvoj Vlade RS, ki kot nadresorsko delovno telo daje mnenja v primeru neusklajenih interesov nosilcev urejanja prostora in v primerih razrešitve nasprotja javnih interesov. Gre za politično telo, kateremu nudi strokovno podporo Prostorski svet in samo Ministrstvo za okolje in prostor. Ima svojo vlogo kot potrjevalec določenih odločitev (npr. Strategije prostorskega razvoja Slovenije, regionalnega prostorskega plana, poročila o prostorskem razvoju Slovenije) ali mnenjedajalec (npr. v postopkih primerih razrešitve nasprotja javnih interesov).  Vloga nbosilcev urejanja prostora je nadgrajena in deloma spremenjena. Nosilci bodod morali v naprej pripraviti smernice s svojega delovnega področja na podlagi uredbe, ki jo bo sprejela Vlada. V smernicah bodo morali konkretizirati zahteve sektorskih zakonov in drugih dokumentov glede na vrsto prostorskih aktov oz. Glede na njihov namen. Sestavni del smernic so tudi podatki nosilcev urejanja prostora, ki jih morajo nosilci pripraviti na način, da so neposredno uporabni pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov. Slednje je še vedno veliko problem saj le redki nosilci urejanja prostora razpolagajo s podatki v takšni obliki, pri čemer pa so ti podatki ključna izhodišča za pripravo prostorskih izvedbenih aktov.  Ministrstvo za okolje in prostor je eden od nosilcev urejanja prostora, za področje prostorskega razvoja. Veliko resorjev namreč varuje prostor iz svojega izključno sektorskega vidika (npr. kmetijske površine, vode, gozdovi…) medtem ko nad prostorom kot naravnim virom ni bdel nihče. Ministrstvo za okolje in prostor s tem prevzema vlogo, ki mu gre že po samem nazivu in skrbi tako za naselja kot tudi za krajino in za skladnost z državnimi pravili urejanja prostora. Ministrstvo tudi sodeluje z občinami in jim na njihovo prošnjo daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave prostorskih aktov in skrbi za zagotavljanje ekonomičnosti posstopkov priprave prostorkih aktov in v ta namen sodeluje z nosilci urejanja prostora in občinami in priopravljavci regionalnih prostorskih planov.  Prostorski svet Ministrstva za okolje in prostor se obikuje v širši in ožji sestavi. V ožji sestavi so njegovi člani predstojniki notranjih organizacijskih enot nosilcev urejanaj prostora, v širši pa poleg njih tudi zunanji strokovnjaki za področje urejanja prostora - predstavniki strokovnih združenj, fakultet, združenj občin, strokovnih institucij in nevladnih organizacij. Prostorski svet bo deloval na sejah in nudi strokovno podporo delovanju ministrstva in Komisije za prostorski razvoj Vlade RS.  Zakon opredeljuje za izdelovalca prostorskega izvedbenega akta obveznost, da pred začetkom izdelave imenuje odgovornega vodjo izdelave, ki je pooblaščeni prostorski načrtovalec. Tudi sicer je za izdelavo prostorskih aktov predvideno sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov, saj je za njihovo kvalitetno pripravo potrebno sodelovanje različnih strok.  Stanje na občinskih službah za urejanje prostora je tudi glede na nove zakonske pristojnosti izvedbe lokacijskih preveritev potrebno izboljšati in zagotoviti usposobljen kader, ki bo skrbel za področje urejanja prostora. Zakon ohranja obveznost občin, da zagotovijo sodelovanje občinskega urbanista, ki dobiva tudi nove naloge – pripravo mnenj o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj.  **Obvezne strokovne podlage pri urejanju prostora**  Za pripravo prostorskih aktov, za potrebe spremljanja stanja prostora in druge naloge urejanja prostora se predhodno izdelajo ustrezne strokovne podlage. Pri pripravi prostorskih aktov se obseg strokovnih podlag predvidi v začetnem delu postopka priprave, pri čemer sodelujejo tudi nosilci urejanja prostora. ZUreP-3 predvideva iste tri obvezne strokovne podlage, kot ZUreP-2, in sicer urbanistično in krajinsko zasnovo ter elaborat ekonomike. Urbanistična zasnova je obvezna strokovna podlaga za OPN in se izdela za mesta in druga urbana naselja. Krajinska zasnova je obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana ali občinskega prostorskega plana, lahko pa tudi OPN, če se nanaša na krajinsko zaokrožena območja, kjer so predvidene določene prostorske ureditve z vplivi na zeleni sistem, kulturno dediščino, itd, ali gre za sanacijo razvrednotenega območja, in se pojavljajo nasprotujoči si interesi v zvezi z rabo prostora. Elaborat ekonomike pa predstavlja podlago za pripravo in sprejem OPN ali OPPN in opredeli predvsem finančna sredstva, potrebna za izvedbo občinskih ukrepov v zvezi z načrtovanimi prostorskimi ureditvami in opremljanjem stavbnih zemljišč. Iz tega vidika se elaborat uporabi tudi za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč.  **Regionalni prostorski plan**  Prostorsko strateško načrtovanje se v širšem pogledu izvaja preko Strategije prostorskega razvoja Slovenije, v ožjem pogledu pa preko priprave regionalnega prostorskega plana in občinskega prostorskega plana. Gre za dva prostorska strateška akta, pri čemer je prvi pripravljen na ravni razvojne regije, kot izhaja na podlagi Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, drugi pa na ravni občine in naj bi v osnovi nadomestil strateški del sedanjih OPN. Sprejem občinskega prostorskega plana ni obvezen (razen za mestne občine, če še ni sprejet regionalni prostorski plan), saj so lahko vse njegove vsebine primerno obdelane na ravni regionalnega prostorskega plana. S tem se želi zmanjšati kopičenje občinskih strateških dokumentov in jih premakniti na večkrat bolj primerno regionalno raven (vsaj v primerih manjših občin). S tem bi se tudi zmanjšali stroški priprave prostorskih aktov za vsako občino.  Zaradi odsotnosti izvajanja lokalne samouprave na ravni regij se je zakon oprl na institucionalni nivo razvojnih regij v skladu z Zakonom o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, predvsem v izogib ustanavljanju neke nove dogovorne regionalne ravni odločanja. Pripravljavca regionalnega prostorskega plana izberejo občine na območju razvojne regije, računa pa se zaenkrat predvsem na regionalne razvojne agencije, ki bi ob primerni strokovni in kadrovski okrepitvi lahko vodile pripravo takšnega plana. Regionalni prostorski plan ima določene vsebine opredeljene kot obvezne, da se uskladijo in določijo na tem nivoju obravnave. Gre za določene prostorske ureditve lokalnega pomena (npr. večje gospodarske in industrijske cone), o zasnovah katerih se občine morajo dogovoriti na regionalnem nivoju, saj jih drugače ne morejo planirati in načrtovati na občinskem nivoju. Poleg tega se v regionalnem prostorskem planu uskladijo zasnove prostorskih ureditev državnega pomena, s čimer država odpira polje usklajevanja glede teh ureditev tudi z občinami na območju te razvojne regije in uresničuje načelo usklajevanja interesov in sodelovanja.  Postopek priprave in sprejema regionalnega in občinskega prostorskega plana se deloma razlikuje od postopka priprave in sprejetja OPN. Po eni strani seveda zaradi drugačne ravni odločanja, ker gre za regijo, po drugi strani pa zaradi želje po aktivnejši vlogi nosilcev urejanja prostora in drugih deležnikov, ki naj proaktivno sodelujejo v postopku priprave in soustvarjajo razvojne zgodbe. Njihova vloga tako ni zamejena na klasično vlogo nosilca urejanja prostora, ki podaja smernice in mnenja, temveč naj s svojimi razvojnimi akti in drugimi strokovnimi podlagami več prispevajo že v začetni fazi postopka.  V primeru odsotnosti ali nezadostno obdelane vsebine v regionalnem prostorskem planu ima država možnost nadomestnega ukrepanja preko instituta akcijskega programa za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije. Takšen akcijski program, ki ga sprejeme Vlada, se pripravi tudi za morje, s čimer se vzpostavlja podlaga za pomorsko prostorsko načrtovanje po direktivi Evropskega parlamenta in Sveta 2014/89/EU z dne 23. julija 2014 o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje (UL L št. 257 z dne 28. 8. 2014, str. 135).  **Prožen in učinkovit postopek državnega prostorskega načrtovanja**  Sistem državnega prostorskega načrtovanja se glede na dosedanjo materijo bistveno nadgrajuje, saj omogoča prožen postopek, ki se zaključi bodisi s sprejemom uredbe o DPN bodisi tekom združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja z izdajo celovitega dovoljenja in sočasnim sprejetjem uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu. Celovito dovoljenje predstavlja gradbeno dovoljenje in okoljevarstveno soglasje.  Postopek državnega prostorskega načrtovanja tako poteka v začetni fazi do študije variant na enak način, nato pa se bodisi nadaljuje v nadaljnje načrtovanje izbrane variante in sprejem uredbe o DPN, bodisi se sprejme uredba o najustreznejši varianti, ki predstavlja izbrano varianto brez njenega podrobnejšega načrtovanja. Uredba o najustreznejši varianti predstavlja režim, ki velja naslednjih 10 let, v tem času pa naj bi se nato izdelala dokumentacija in pridobilo celovito dovoljenje. Podrobnejše načrtovanje izbrane variante se skupaj s projektiranjem zgodi v fazi priprave dokumentacije in izdaje celovitega dovoljenja. Za izdajo celovitega dovoljenja ne bo potrebno izkazovati pravice graditi, ampak je to predvideno šele v fazi prijave začetka gradnje. Združen postopek načrtovanja in dovoljevanja je namenjen predvsem za linijsko prometno in energetsko infrastrukturo, saj je pripravljen po vzoru Evropske uredbe o smernicah za vseevropsko energetsko infrastrukturo in omogoča princip vse-na-enem-mestu. Če so v okviru priprave regionalnega prostorskega plana opravljene tudi določene druge faze siceršnjega postopka državnega prostorskega načrtovanja in sprejete nekatere odločitve (npr. izdelana študija variant s predlogom najustreznejše variante), teh ni treba podvajati v postopku državnega prostorskega načrtovanja. Namen predlagatelja je, da se strateške razvojne odločitve glede prostorskih ureditev državnega pomena sprejmejo ne v samem postopku državnega prostorskega načrtovanja, ampak v drugem razvojnem dokumentu, zaradi česar se potem v postopku načrtovanja ne sprašujemo več o smiselnosti določene vrste investicije, ampak le še o tem, kje in kako bo izvedena. Pobuda za državno prostorsko načrtovanje naj bi torej izhajala iz strateško že sprejetih odločitev.  V zakon je dodana še treja možnost izvedbe “delenga združenega postopka”, ki bo uporaben zlasti v primerih, ko se boo b pripravi proejktov za pridobitev gradbenega dovolejnja izkazalo, da so potrebna manjša odstopanja od sprejetga DPN. V takem primeriu bosta lahko pobudnik in investitor predlagala izvedbo delnega združenega postopka, v katerem se bo izdalo celovito dovoljenje, ki bo zajelo tudi potrebna manjša odstopanja od sprejetega DPN.  Bistvena sprememba je tudi v vodenju državnega prostorskega načrtovanja, kjer bo minister, potem ko bo minsitrstvo za okolje in prostor preverilo ustreznost podane pobude s strani resornega ministra, imenoval proejktno skupinoi, ki bo zadolžena za učinkovito vodneje postopka priprave in boljše sodelovanje pri oblikovanju rešitev konkretnih prostorkih ureditev. Projektno skupino bo vodil predsatvniki ministrstva za prostor, člani pa pobodu predstavnik pobudnika in investitroja, predstavnik ministrstva pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje in predstavniki vseh relevantnih nosilcev urejanja prostora.  **Nadgradnja sistema občinskega prostorskega načrtovanja**  Predlog ZUreP-3 ohranja obstoječ sistem prostorskega načrtovanja države in občine preko instrumentov OPN, OPPN ter DPN in Uredbe o najustreznejši varianti. Rešitve v tem sklopu predstavljajo nadgradnjo obstoječega sistema vsebin, postopkov in razmerij prostorskih aktov, saj bi bilo skrajno neprimerno menjati ta okvir v času, ko je polovica občin že prešla na zadnjo generacijo OPN. Ker pa se je sistem v praksi izkazal za tog, časovno izjemno zamuden in zahteven ter izrazito vsebinsko obsežen, se na novo vpeljujejo nekateri ukrepi za njegovo razbremenitev in prožnost.  Glede OPN drastičnih sprememb zakon ne vpeljuje, saj gre za institut, ki se v zadnjih letih šele dobro uveljavlja in predstavlja temeljni instrument prostorskega načrtovanja. OPN kot tak ostaja, in je bil že z ZUreP-2 razbremenjen določenih vsebin (strateški del je prešel v občinski prostorski plan ali regionalni prostorski plan, izločila pa se je tudi vsebina odloka o urejenosti naselij in krajine). Po drugi strani OPN še vedno določa tako območje naselij kot tudi ureditveno območje naselij, ter določa območja za dolgoročno širitev naselij, kamor se lahko naselje v prihodnosti širi.  Nekoliko se spreminja postopek priprave OPN. Ključna sprememba je, da je dan poudarek na analizi stanja prostora, analizi pobud in oblikovanju rešitev v sodelovanju z javnostjo pri pripravi osnutka OPN. Pridobivanja (konkretnih) smernic zakon več ne določa, ker bodo te vsebine zajete v smernicah, ki jih bodo pripravili nosilci urejanja prostora v naprej in bodo del državnega prostorskega reda. Omogoča pa zakon, da pripravljavec oziroma občina od nosilca urejanja prostora pridobita morebitne konkretnješe usmeritve, če ocenita, da bi bilo to potrebno in se z nosilcem urejanja prostora tudi posvetujeta.. Zelo pomembno je, da bo občina vse odprte zadeve in pričakovanja svojih občanov in javnosti razrešila ob pripravi osnutka OPN. Na tako pripravljen osnutek OPN in praviloma tudi okoljsko poročilo bo občina pridobila mnenja nosilcev urejanja prostora in ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, temu pa bo sledila javna prdstavitve in obravnava. V tem času se praviloma ne bi smela odpirati večja vprašanja in dileme, zato v nadaljevanju ni več obevzno pridobivanje ponovnih mnenj nosilcev urejanja prostora ampka zgolj tistih, na katere bi morebitna spremmeb med osnutkom in predlogom OPN vplivala ter konlenga mnenja ministrsva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje glede sprjemljivosti vplivov OPN na okolje.  OPPN ostaja podrobni prostorski akt, ki lahko po vsebini predstavlja zazidalni načrt kot tudi neke vrste ureditveni (npr. krajinski) načrt. Tako ni nujno vezan na območje ene občine, prav tako ne na sklenjeno območje. Ker je namen tega akta lahko povsem različen in obsega tako gradbene kot negradbene posege v prostor, se temu primerno obravnava tudi njegova vsebina. Zakon tako ne določa obvezne vsebine OPPN, ampak daje nabor vsebin, ki se prilagodijo konkretnemu namenu. Postopek priprave OPPN je smiselno enak kot pri OPN, pri čemer se v primeru, da se akt pripravlja na pobudo investitorja, z njim sklene pogodba o medsebojnih obveznostih glede njegove priprave. Bistvena pa je razlika glede celovite presoje vplivov na okolje, saj je za OPPN praviloma ni treba izvesti, razen za tiste OPPN, s katerimi se dopušča sprememba namenske rabe prostora in za tiste OPPN, ki se pripravljajo še na podlagi “starih” prostorkih planskih aktov, sprejetih na podlagi zakona o planiranju.  V odlok o urejanju naselij in krajin, ki je opcijske narave, naj bi se (kot je predvideno že v ZUreP-2) prenesle določbe OPN glede gradnje enostavnih objektov, vzdrževanja objektov, urejanja javnih površin, pravila glede plakatiranja, itd. Občinam je tako še vedno prepuščeno v pristojnost, kako bodo naslavljale takšne posege v prostor, kakšen sistem nadzora bodo uvedle, in podobno.  Institut lokacijske preveritve, preko katerega lahko občina prilagaja in določa natančno velikost stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, dopušča individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, dopušča izvedbo dopolnilnih posegov in omogoča začasno rabo prostora, ostaja z nekaj optimizacijami samega postopka.  **Prenova zemljiške politike**  V sklop zemljiške politike se uvrščajo tudi prostorski ukrepi (razen začasnih ukrepov za zavarovanje prostorskega načrtovanja). Zakon nadgrajuje obstoječe mehanizme predkupne pravice občine in države, razlastitve in omejitve lastninske pravice, upravne komasacije in ukrepov pri prenovi, razglašanje grajenega javnega dobra, instrument odreditve vzdrževanja in pa soglasja za spremembo meje parcel v območju stavbnih zemljišč.  Zemljiška politika tako obsega aktivnosti in ukrepe v javno korist, ki omogočajo pridobivanje zemljišč in njihovo učinkovito gospodarjenje, razvoj stavbnih zemljišč in opremljanje stavbnih zemljišč ter finančna sredstva zemljiške politike. Zakon ohranja možnost občine, da pridobiva zemljišča na območju za dolgoročno širitev naselja, s čimer lahko izvaja svoje poslanstvo gospodarjenja z zemljišči. Občina mora imeti zakonske pristojnosti in mehanizme za vodenje zemljiške politike oziroma za gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu, da bo lahko kontinuirano skrbela za ponudbo stavbnih zemljišč skladno s potrebami razvoja. Občine v postopku vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč nepozidana stavbna zemljišča razvrstijo v 5 razvojnih stopenj. Evidenca stavbnih zemljišč s podatki o pozidanih zemljiščih in s podatki o razvojnih stopnjah nezazidanih stavbnih zemljišč predstavlja sistemsko rešitev spremljanja stanja prostora tako na državni kot tudi na lokalni ravni. Njena dodana vrednost je v spremljanju procesov in sprememb v prostoru ter njihovemu vrednotenju in predvsem v tem, da bo postala najpomembnejši vir informacij o stanju in opremljenosti zemljišč, kot ključnemu prostorskem razvojnem potencialu.  Glede opremljanja zemljišč za gradnjo je prenovljen sistem plačevanja komunalnega prispevka, kjer se ohranja možnost akontacije tistega njegovega dela, ki odpade na zemljišče, s čimer se občini omogoči povračilo dela stroškov, ki jih je imela z komunalnim opremljanjem, že takoj ob opremljanju, in ne šele takrat, ko se pojavi investitor, lastnike takih zemljišč pa se z akontacijo stimulira, da čim prej pristopijo h gradnji, oziroma da po drugi strani ne kopičijo zazidljivih stavbnih zemljišč in s tem zmanjšujejo njihovo ponudbo na trgu (obenem pa povečujejo pritiske po določanju novih).  Ohranja se tudi instrument takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče. Ta za razliko od komunalnega prispevka ni povezan s stroškom komunalnega opremljanja oziroma časom njegovega povračila, ampak naslavlja pasivnost lastnikov stavbnih zemljišč na območjih, kjer je aktivacija teh zemljišč in s tem doseganje prostorskega razvoja, kakor ga je občina določila v svojih aktih, nujno potrebna. Ne gre torej za vprašanje protidajatve, kot pri komunalnem prispevku, niti za fiskalni instrument iz naslova premoženja (ta del pokriva nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, še bolj pa bi temu služil davek na nepremičnine, ki bi temeljil na tržni vrednosti nepremičnin), saj ne zajema vseh tovrstnih zemljišč, temveč za mehanizem aktivacije tistih zemljišč, na katerih kljub preteklim vlaganjem (postopki priprave aktov, komunalno opremljanje) ne prihaja do gradnje, pa za to ni nobenih javnopravnih ovir. Občine se namreč ob sprejemanju novih prostorskih aktov kot tudi programov komunalnega opremljanja kljub obstoječim praznim urejenim zazidljivim zemljiščem soočajo s mnogimi predlogi za ustvarjanje novih komunalno opremljenih stavbnih zemljišč, kar predstavlja resno oviro za prostorski razvoj občin z vidika ekonomske učinkovitosti.  **Gradbene parcele stavb**  Z novo ureditvijo se zasleduje namen, da bo lahko načrtovana stavba normalno funkcionirala ne le po stanju v času njenega projektiranja in ob pridobitvi gradbenega dovoljenja ter izgradnje, ampak tudi ves čas svojega obstoja in bodoče uporabe, kar je bistveno. Za doseganje tega namena mora biti tudi ves čas obstoja in uporabe stavbe zagotovljena tudi možnost njenega vsakokratnega lastnika, da uporablja zemljišče, ki je potrebno za njeno redno rabo, torej zemljišče, ki predstavlja njeno gradbeno parcelo. Navedeni namen je mogoče doseči le na način, da se zagotovi trajni obstoj pravic vsakokratnega lastnika stavbe, torej ne zgolj investitorja, temveč tudi vseh njegovih pravnih naslednikov kot bodočih lastnikov, na tistemu zemljišču, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe. Gradbeno parcelo načrtovanega objekta lahko tvori le tisto zemljišče, na katerem so zagotovljene takšne pravice vsakokratnega lastnika stavbe, ki mu omogočajo trajno in neovirano možnost, da tako zemljišče uporablja za potrebe redne rabe stavbe.  Ob upoštevanju uveljavljenega stvarnega prava in zaščite zasebne lastnine kot ustavnopravne kategorije mora biti taka možnost vsakokratnega lastnika stavbe zagotovljena na področju civilnega prava. Iz nabora možnih civilnopravnih položajev so le nekateri tudi vsebinsko primerni za doseganje želenega cilja. Primerna stvarnopravna položaja zemljišča, da se lahko to vključi v gradbeno parcelo stavbe, sta lastninska pravica vsakokratnega lastnika načrtovane stavbe, in zemljišče, na katerem bi imel vsakokratni lastnik načrtovane stavbe stavbno pravico. Ti pravici po svoji vsebini omogočata trajno uporabo zemljišča za potrebe obstoja oz. redne rabe načrtovane stavbe. Poleg teh dveh pravic je za določene potrebe mogoče v gradbeno parcelo vključiti tudi zemljišče, ki ga bo smel vsakokratni lastnik načrtovane stavbe uporabljati na podlagi stvarne služnosti. Tudi ta je namreč lahko trajne narave in po svoji naravi prenosljiva skupaj s prenosom lastninske pravice na stavbi.  Za dosego cilja, da bo možnost vsakokratnega lastnika stavbe, da uporablja zemljišče, ki je potrebno za njeno redno rabo, zagotovljena ves čas obstoja stavbe, morata biti lastninska pravica na stavbi in stvarna pravica na zemljišču, ki omogoča njegovo vključitev v gradbeno parcelo, v pravnem prometu neločljivo povezana. To je mogoče doseči na dva alternativna načina: 1. da stavba in gradbena parcela predstavljata enotno nepremičnino, ki je ni mogoče deliti (princip enotne parcele), ali 2. da so pravice na gradbeni parceli kogentno akcesorne pravicam na stavbi in se prenašajo skupaj z njo (princip akcesornih pravic). Zaradi različnosti možnih življenjskih primerov se v predlogu zakona za doseganje navedenega cilja predpisujeta obe opisani alternativi.  Princip enotne parcele je v novem zakonu splošno pravilo in pride v poštev v vseh primerih, ko je to mogoče. Za primere, ko se v gradbeno parcelo vključuje zemljišče, ki je v lasti investitorja, zakon uvaja novo pravilo, da mora biti gradbena parcela odmerjena kot enotna zemljiška parcela, morebitne naknadne spremembe njenih meja oz. parcelacije pa načeloma niso dopustne. Navedeno ob upoštevanju definicije nepremičnine po 18. v zv. z 8. členom SPZ (nepremičnina je zemljiška parcela, stavba pa je le njena sestavina) pomeni, da predlagani zakon vsebinsko opredeljuje pojem nepremičnine na območju zazidanih stavbnih zemljišč (ena zemljiška parcela na območju zazidanih stavbnih zemljišč obsega stavbo skupaj z njeno gradbeno parcelo). Nepremičnine v urbaniziranih okoljih tako dobivajo tudi vsebinsko opredelitev in bodo po novem skladne z v prostoru obstoječimi funkcionalnimi enotami (stavba z zemljiščem, ki je namenjeno za njeno redno rabo).  Po predlagani ureditvi bo torej moral investitor za to, da bo določeno zemljišče namenil za redno rabo načrtovane stavbe, torej da ga bo vključil v njeno gradbeno parcelo, zagotoviti ustrezen stvarnopravni položaj takega zemljišča, ki bo omogočal trajno povezanost načrtovane stavbe s takim zemljiščem. Zemljišče, na katerem tak stvarnopravni položaj ne bo trajno zagotovljen, se v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja ne bo moglo upoštevati za gradbeno parcelo.  Predlagane rešitve glede gradbene parcele stavbe v primerjavi z dosedanjo ureditvijo pomenijo določene nove omejitve pravnega prometa in sicer v delu, kolikor za čas po izgradnji stavbe ne omogočajo več ločenega pravnega prometa s stavbo in zemljiščem, ki je namenjeno za njeno redno rabo, oz. kolikor omejujejo možnost, da se investitor oz. njegov vsakokratni pravni naslednik kot lastnik stavbe odpove pravicam na zemljišču, ki je namenjeno za njeno redno rabo. Podlago za takšno omejitev predstavljata prvi odstavek 71. člena Ustave, po katerem se lahko zaradi smotrnega izkoriščanja zemljišč z zakonom določajo posebni pogoji za njihovo uporabo, in prvi odstavek 67. člena Ustave, po katerem se z zakonom določi način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. S predlaganimi rešitvami se določa način smotrnega izkoriščanja zazidanih stavbnih zemljišč in zagotavlja gospodarska, socialna in ekološka funkcija stavb in zemljišč, potrebnih za njihovo redno rabo.  Podobne rešitve je naš pravni red v preteklosti že poznal vse do leta 1997, danes pa jih primeroma najdemo tudi v ureditvi nekaterih drugih primerljivih situacij: npr. kogentna neločljiva povezanost pravic na skupnih delih stavbe v etažni lastnini, ki so po naravi stvari potrebni za redno rabo celotne stavbe, s pravicami na posameznih delih stavbe (četrti odst. 105. člena SPZ) ali npr. neločljiva povezanost pravic na nepremičninah, ki tvorijo zaščiteno kmetijo (ZDKG, 18. člen ZKZ). Po oceni predlagatelja so tovrstne nove omejitve primerne za dosego namena novega zakona in sorazmerne s splošnim javnim interesom, ki se z njim udejanja.  Predlagane rešitve glede gradbene parcele stavbe so smiselne in upravičene toliko, kolikor so pogojene z dejanskim stanjem v naravi. Upoštevati je treba, da je lahko zemljišče, ki je potrebno za redno rabo stavbe, spremenljiv pojem, zlasti na dolgi rok in še posebej upoštevajoč dejstvo, da so stavbe dobrine s praviloma dolgo dobo obstoja. Skozi čas se lahko spreminjajo ne le individualne potrebe vsakokratnega lastnika stavbe, stanje tehnike in namembnost stavbe, temveč tudi urbanistični vidiki in značilnosti okolja, v katerem se stavba nahaja. Absolutna trajnost gradbene parcele v obsegu in obliki, kot je bila načrtovana ob gradnji stavbe, ni nujno potrebna, saj lahko tekom obstoja stavbe pride do različnih okoliščin, ki terjajo ustrezne spremembe, slepo vztrajanje na načrtovani gradbeni parceli pa bi se lahko tekom daljšega obstoja stavbe izkazalo za neživljenjsko in nepotrebno ter tako neupravičeno. Zato zakon predvideva tudi ustrezna pravila, ki omogočajo, da se gradbena parcela skozi čas spreminja in prilagodi morebitnim spremenjenim okoliščinam, do katerih pride po njeni izgradnji. Po predlagani ureditvi pa gradbena parcela kot specifičen stvarnopravni režim nepremičnin(e) v vsakem primeru preneha, ko preneha osnovna podlaga za njen obstoj: z uničenjem stavbe preneha tudi režim gradbene parcele.  Predlagane rešitve glede gradbene parcele stavbe predstavljajo bistveno sistemsko novost v našem pravnem redu. Med drugim bodo terjale tudi ustrezno prilagoditev obstoječih nepremičninskih evidenc ter pripravo uprave, stroke, investitorjev in udeležencev nepremičninskega trga na nova pravila. Zato je uveljavitev spremenjenih pravil odložena za daljši čas kot velja za preostale zakonske rešitve.  Z namenom, da se doseže cilj zakona, v prostoru pa učinkovito vzpostavi enoten in celovit sistem za njegovo uresničevanje v bodočnosti, predlagani zakon v prehodnih določbah posebej ureja pravila za določitev gradbenih parcel že obstoječim stavbam. Pri tem se upoštevajo ustavnopravne omejitve zakonodajalca pri sprejemanju ureditve, ki spreminja razmerja v zatečenih položajih, zlasti prepoved retroaktivnosti in načelo enakosti. Le-ta narekujejo, da se gradbene parcele obstoječim stavbam določijo upoštevajoč trenutno obstoječe stanje v naravi. Še posebej za slednje je daljši rok za uveljavitev nove ureditve izrednega pomena.  **Spremljanje stanja prostora in prostorski informacijski sistem**  Tako za novi ZUreP-3 kot tudi za Gradbeni zakon je bistvenega pomena, da se čim prej vzpostavi delovanje prostorskega informacijskega sistema kot javnega spletnega portala, preko katerega bodo potekale določane aktivnosti pri pripravi prostorskih aktov (sprva predvsem javne objave), kot tudi vlaganje gradbenih dovoljenj. V njem se bo vodil tudi katalog pravnih režimov in omogočal prikaz stanja prostora, s čimer naj bi se povečala pravna varnost in zagotovila celovitost informacij za vse udeležence v teh postopkih.  **Izvajanje posegov v prostor**  Predpisovanje izvedbene regulacije prostora, čemur so namenjeni prostorski izvedbeni akti, je predpisovanje dolžnostnega ravnanja vseh pravnih subjektov pri izvajanju posegov v prostor. Ti morajo zato biti izvedeni skladno s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi, ki neposredno določajo ravnanje v prostoru. (Do)sedanji zakoni, ki so urejali to področje, take izrecne zahteve niso vsebovali oziroma so jo vsebovali zakoni, ki so urejali graditev, kar je le delno primerno. Z vidika gradbenih zakonov je zahteva, da morajo objekti biti skladni s prostorskimi akti in predpisi, ki urejajo prostor, seveda povsem na mestu, a niso vsi posegi v prostor objekti. Zato je primerno, da zakon, ki daje državi in občinam pristojnost, da prostor urejajo skozi prostorske akte, kot svoje sklepno vsebinsko poglavje določi krovne zahteve glede skladnosti vseh posegov v prostor s predpisi, ki nastajajo na njegovi podlagi. Drugi vidik take zahteve pa je ta, da prostorski akti s tem, ko določajo, kako je treba izvajati posege v prostor, vplivajo oziroma zamejujejo lastninsko pravico. Zakon torej s tem, ko določa, da se posegi v prostor lahko izvajajo samo tako, da so skladni s prostorskimi akti, izdanimi z na njegovi podlagi, ureja način uživanja lastnine in ji daje socialno, ekološko in gospodarsko vlogo (67. člen Ustave RS) oziroma omejuje uporabo in uživanje lastnine (37. člen Stvarnopravnega zakonika).  Zako uvaja to kot krovno pravilo, ker pa izvedbene regulacije prostora oziroma dolžnostnega ravnanja pravnih subjektov pri neposrednem izvajanju posegov v prostor ne urejajo samo prostorski izvedbeni akti, ampak tudi drugi predpisi, je pravilo širše in zajema vse te predpise. Čeprav prostorski izvedbeni akti pokrivajo večino te izvedbene regulacije, so tukaj še neposredno uporabna temeljna pravila po samem ZUreP-3 (glej peti odstavek 24. člena in 36. člen), podrobnejša pravila, ki bodo za neposredno uporabo določena z uredbami, izdanimi na podlagi ZUreP-3 (drugi odstavek 15. člena) in pa sorodni predpisi (glej opredelitev pojma v 41. točki prvega odstavka 3. člena; tipičen primer teh so uredbe o vodovarstvenih območjih, ki določajo pravila glede gradenj in drugih posegov na teh območjih).  Zakon terja izvajanje posegov v skladnosti z vsemi temi predpisi, v nadaljevanju pa določa, kako se ta skladnost zagotavlja.  Ker je večina posegov v prostor gradenj, se ta skladnost zagotavlja tako, kot določa zakon, ki ureja graditev, torej skozi projektiranje, dovoljevanje, gradnjo, uporabo in nadzorom. Gre pravzaprav za ponovitev določb 2. člena Gradbenega zakona.  **Priglasitev posega v prostor**  Za negradbene posege je mehanizmov, namenjenih zagotavljanju skladnosti, manj. V osnovi je skladnost treba zagotoviti tako, da se poseg izvede skladno s prostorskim aktom oziroma pravili ZUreP-3. Projektiranje teh posegov ni regulirano, ravno tako ne uporaba (v prostorsko-gradbenem smislu), ostaja torej samo še inšpekcijski nadzor, ki je doslej glede teh posegov ravno tako bil praviloma odsoten. Kar je v tej določbi dodano in kar je tudi v jedru tega novega dela zakona, pa je priglasitev kot mehanizem občinskega dovoljevanja, ki je urejen v naslednjem členu. Ker je priglasitev predvidena kot možnost tudi za tiste gradbene posege, za katere se ne zahteva gradbeno dovoljenje, je poleg elementov gradbenega zakona, ki zagotavljajo skladnost gradbenih posegov, z zadnjim odstavkom tega člena dodano, da se skladnost v takem primeru zagotavlja tudi po tem zakonu.  Glede skladnosti negradbenih posegov s sorodnimi predpisi zakon zgolj napotuje na določbe teh sorodnih prepisov (tako glede vsebinskih kot glede postopkovnih zahtev), razen kadar ta zakon določa drugače.  Priglasitev je zastavljena kot opcijski instrument dovoljevanja posegov v prostor (razen v primeru, kjer to določa že gradbeni zakon). Zanj se bodo odločile tiste občine, ki ga bodo prepoznale kot mehanizem za doseganje večjega reda v prostoru in ki bodo imele za izvajanje teh nalog poleg tovrstnega interesa tudi dovolj upravnih kapacitet. Priglašala bi se izvedba tistih gradenj, ki ne terjajo gradbenega dovoljenja, in izvedba negradbenih posegov v prostor, ki doslej (oziroma v zadnjih generacijah prostorske in gradbene zakonodaje) dovoljevanja sploh niso poznali. Gre za sistem občinskega dovoljevanja, kakršen je bil poznan že v Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, ki je določal, da za določena dela lokacijsko dovoljenje ni potrebno, potrebna pa je bila njihova priglasitev na občino. Sistem je bil ukinjen leta 2003 z ZGO-1 oziroma na njegovi podlagi izdanim Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči.  Čeprav se lahko nov administrativni postopek razume tudi dodatno administrativno breme, je priglasitev vsekakor smiselna tako z vidika zagotavljanj javnega interesa po redu v prostoru, kot tudi z vidika varstva zasebnega interesa. Regulacija, ki sloni zgolj na vnaprejšnjem predpisovanju dolžnostnega ravnanja in na njegovem naknadnem inšpekcijskem oziroma prekrškovnem preverjanju, je lahko zelo učinkovita pri tistih predpisanih ravnanjih, kjer je apliciranje pravil na dejansko stanje za pravne subjekte enostavno. Izvedbena regulacija prostora pa je pogosto relativno zapletena, zato lahko prepustitev razumevanja in uporabe prostorskih aktov uporabnikom oziroma zanašanje na njihovo samostojno pravilno izvedbo posegov prinese rezultate, ki so škodljivi tako za prostor in javni interes v njem, kot tudi za pravice investitorjev in drugih udeležencev (npr. lastnikov sosednjih nepremičnin). Priglasitev je tako smiseln ukrep za zmanjševanje javnih in zasebnih tveganj in bo zagotovo zmanjšala tudi pripad inšpekcijskih postopkov, saj bo povečala verjetnost, da bodo posegi izvedeni skladno.  Priglasitev je določena ne samo kot opcijski, ampak tudi kot administrativno nezapleten postopek. Dokumentacija, ki bi jo za namen priglasitve morali pripraviti investitorji, ni predpisana, je pa pričakovati vzpostavitev enotne prakse z enostavno skico in podatki. Ravno tako se ne terja sodelovanja strokovnjakov arhitekturne in inženirske stroke ter preverjanja pravice graditi. Občinski upravni organ ima na voljo 15 dni, da odloči o skladnosti priglašenega posega s prostorskimi akti oziroma temeljnimi in podrobnejšimi pravili urejanja prostora, za vse ostalo pa se subsidiarno uporablja Zakon o splošnem upravnem postopku.  Člen ureja tudi povezavo med priglasitvijo in morebitnimi soglasji, dovoljenji ali drugimi odobritvami, ki izhajajo iz sorodnih predpisov. Posegi v prostor, katerim je namenjena priglasitev, doslej niso bili predmet dovoljevanja z vidika skladnosti s prostorskimi akti , lahko pa, da je pridobitev konkretnega upravnega akta za njihovo izvedbo terjal kakšen sorodni predpis. Če je skladno s tem sorodnim predpisom za izdajo takega akta pristojna občina, je v primerih, če se bo ta odločila za priglasitve takšnih del, racionalno izvesti en sam postopek in izdati en sam akt, s katerim bo konzumiran tako sorodni predpis, kot prostorski izvedbeni akt.  Člen ureja tudi povezavo z predlogom GZ-1, saj ta za določene gradnje, ki ne bodo potrebovale gradbenega dovoljenja, predvideva pridobitev mnenja občine (za manjše rekonstrukcije, ki so manjše prizidave ali prizidave zunanjega stopnišča ali dvigala), ali pa zanje določa prijavo začetka del, ki pa se mora evidentirati pri občini (gradnja enostavnih stavb in začasnih skladiščnih objektov).  **Inšpekcijski nadzor in ukrepi ter kazenske določbe**  Glede na dosedanjo ureditev v ZUreP-2 in GZ predlog ZUreP-3 širi nabor pristojnosti nadzora občinske inšpekcije in sicer ne le nad gradnjo enostavnih objektov (kar ureja že GZ) tudi na nadzor nad skladnostjo izvajanja negradbenih posegov z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora, podrobnejšimi pravili urejanja prostora in z občinskimi prostorkimi izvedbenmi akti ter priklopom objekotv na posamzeno vrsto komunalne opreme brez plačanega komunalnega prispevka. Določa tudi vrste prekrškov in višine glob. |
| **3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA** |
| **Negativne finančne posledice**  Predlagani zakon ima negativne finančne posledice nad 40.000 EUR:  **Negativne finančne posledice**  Za implementacijo sprememb postopkov na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov in uvajanja novih zbirk podatkov bo treba, poleg že načrtovanih sredstev na proračunski postavki Ministrstva za okolje in prostor 160106 Prostorski informacijski sistem za leti 2021 (70.000 EUR) in 2022 (210.000 EUR), zagotoviti dodaten 1 mio EUR sredstev. Sredstva se bodod načrtovala v naslednji dinamiki: v letih 2023, 2024 in 2025 po 300.000 EUR, v letu 2026 pa 100.000 EUR.  Zaradi uvajanja regionalnega prostorskega plana, ki naj se pripravi v vsaki od 12 razvojnih regij, predvidenih po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja. Za vodenje postopka njegove priprave bodo občine, znotraj vsake razvojne regije, izbrale pripravljavca, pri čemer se prvenstveno cilja na sodelovanje obstoječih in strokovno okrepljenih regionalnih razvojnih agencij. Teh je trenutno 12, po ena za vsako razvojno regijo, pri čemer deluje tudi 14 sodelujočih institucij, ki prav tako opravljajo nekatere splošne razvojne naloge in so vpisane v evidenco regionalnih razvojnih agencij (podatek https://podatki.gov.si/dataset/evidenca-regionalnih-razvojnih-agencij na dan 28.4.2021). Priprava regionalnega prostorskega plana naj bi bila vsebinsko povezana s pripravo regionalnega razvojnega programa, zaradi česar določene strokovne podlage že obstajajo, prav tako pa usposobljen kader, ki lahko usklajuje različne interese v prostoru. Za vodenje postopka priprave in izdelavo samega dokumenta se v grobem ocenjuje, da bo potreben strošek cca. 165.000,00 EUR na razvojno regijo, kar pomeni skupaj 1.980.000,00 EUR, pri čemer se ta strošek razdeli na obdobje treh let, kolikor se ocenjuje, da bo trajal postopek priprave. Priprava se bo pričela v letu 2022 vendar se načrtujejo finančne posledice šele v letu 2023 in sicer ½ (990.000,00 EUR), v letu 2024 ¼ (495.000 EUR) in v letu 2025 ¼ (495.000 EUR). Zaradi vsebin, ki naj se v regionalnem prostorskem planu obdelajo, so zanj zainteresirane tako občine, kot tudi država, ki naj v njem uskladi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena. Pri tem je določen model sofinanciranja države in občin 60/40. Torej država 2023 594.000 EUR, 2024 297.000 EUR in 2025 297.000 EUR, občine skupaj pa 2023 396.000 EUR, 2024 198.000 EUR in 2025 198.000 EUR. V stroške niso zajeti stroški izdelave strokovnih podlag, ker jih ni mogoče oceniti saj bodo odvisne od vsebin, ki jih bodo v posameznem regionalnem prostorskem planu dogovorile in uskladile občine in resorna ministrstva. Glede na izvajanje Operativnega programa za obdobje 2014-2020, v skladu s katerim so bili že odobreni regionalni projekti v smislu regionalnega prostorskega načrtovanja, bo veliko podlag za pripravo regionalnega prostorskega plana že pripravljenih tudi na tej podlagi. Glede na vsebino regionalnega prostorskega plana, ki bo usklajeval tudi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena, bodo te strokovne podlage prispevali pobudniki državno prostorsko načrtovanje. Prispevek občine, namenjen regionalnemu prostorskemu planu, se deloma pokrije iz naslova zmanjšanja obsega in podlag za izdelavo občinskega prostorskega načrta.  Za delovanje novoustanovljenega Prostorskega sveta Ministrstva za okolje in prostor, v katerem je predvideno delovanje 13 zunanjih strokovnjakov v njegovi širšo sestavi, je potrebno zagotoviti stroške sejnin. Ocenjujemo, da se bo prostorski svet v širši sestavi sestal 4x letno, je predvideni strošek pri sejnini 150 EUR (ki vključuje pregled konkretnih zadev) skupaj 7.800 EUR letno.  Za izvajanje dodatnih nalog na Ministrstvu za okolje in prostor v zvezi z vzpostavitvijo državnega prostorskega reda, izvajanja združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja, priprave regionalnih prostorskih planov, izvajanja nalog nosilca urejanja prostora ne samo za poselitev, temveč tudi za krajino in državnih pravil urejanja prostora, usmerjanja poselitve v urbana naselja, omogočanja urbanega razvoja, projektno vodenje priprave državnih prostorskih načrtov, pomoči pri vzpostavitvi zemljiške politike, spremljanja stanja prostorskega razvoja, vzpostavljanja in vodenja prostorskega informacijskega sistema, vključno s podpro uporabnikom, ter s tem povezanimi usposabljanji, je predviden strošek za plačilo dodatnih 10 zaposlenih javnih uslužbencev, kar znese cca. 300.000,00 EUR letno, ter 50.000,00 EUR za leto 2023 in 2024 zaradi stroškov usposabljanj. Ker je kadrovski načrt za leto 2021 in 2022 že zaključen, se dodatne zaposlitve načrtujejo v letu 2023 in 2024.  Za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč in evidence dejanske rabe poseljenih zemljišč je predvideno sodelovanje občin. Občine določijo predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč ter jim določijo razvojne stopnje. Občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč z določenimi razvojnimi stopnjami seznani lastnike nepremičnin z javno razgnitvijo podatkov. Prispele pripombe bo občina obravnavala in pripravila končni predlog podatkov. Ocenjeno je, da bo na povprečni občini potrebno sodelovanje treh primerno usposobljenih oseb s področja urbane ekonomike in nepremičnin. Skupna ocena stroškov izvedbe naloge 212 občin je 19.246.626,00 eur. Sredstva se načrtujejo v okviru projekta eMOP, katerega financiranje je načrtovano iz sklada za obnovo in okrevanje (NOO) oziroma sredstev kohezijske politike za obdobje 2021–2027.  V letu 2023 se bodo na MOP načrtovala sredstva v višini 1.131.800 in sicer za pripravo regionalnih prostorskih planov (594.000 eur), za stroške Prostorskega sveta (7.800 eur), za nadgradnjo prostorskega informacijskega sistema (300.000 eur), 6 novih zaposlitev (180.000 eur) in usposabljan zaposlenih (50.000 eur), v letu 2024 pa sredstva v višini 954.800 eur za pripravo regionalnih prostorskih planov (297.000 eur), za stroške Prostorskega sveta (7.800 eur), za nadgradnjo prostorskega informacijskega sistema (300.000 eur), 10 novih zaposlitev (6 iz leta 2023 in 4 nove v letu 2024 - 300.000 eur) in usposabljanje zaposlenih (50.000 eur).  **Pozitivne finančne posledice**  Odmera komunalnega prispevka: V sedanjem sistemu se pogosto dogaja, da se v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja zaradi želje po zmanjšanju komunalnega prispevka navaja premajhna gradbena parcela in prikazuje napačne ali pomanjkljive podatke o površini načrtovanih objektov. V posameznih primerih se zaradi želje po zmanjšanju komunalnega prispevka tudi odparcelira samostojna parcela, ki po strokovnih kriterijih ne zadošča gradbeni parceli. S takim ravnanjem posledično ostajajo tudi prosta nezazidana komunalno opremljena zemljišča, ki se zaradi površine ne morejo uvrstiti v najvišjo razvojno stopnjo. Zaradi navedenega so občine prikrajšanje za finančna sredstva, ki bi jih sicer lahko pobrale iz naslova komunalnega prispevka, hkrati pa se dogaja, da v naravi ostajajo komunalno opremljena zemljišča, na katerih ni možna gradbena aktivacija, zato občine zanje ne morejo pobirati nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Po podatkih Ministrstva za finance je bilo v obdobju od leta 2007 do leta 2019 gibanje zbranih sredstev iz naslova komunalnega prispevka v vseh občinah med 28.000.000,00 EUR in 90.000.000,00 EUR letno. V tem obdobju so občine pridobile 682.000.000,00 EUR komunalnega prispevka (oziroma v povprečju cca 50.000,000,00 EUR). Pri tem v navedenih zneskih niso vključeni komunalni prispevki, ki so jih občine pridobile »v naravi« po pogodbi o opremljanju. Vzpostavitev storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov, določitev gradbene parcele v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (ki bo v nadaljevanju osnova za evidentiranje gradbene parcele) ter prestavitev odmere komunalnega prispevka zaradi graditve v fazo pred prijavo začetka gradnje (izračun komunalnega prispevka na podlagi podatkov iz dokumentacije za izvedbo gradnje) bo pozivno vplival na višino prihodkov občin iz naslova komunalnega prispevka, saj ne bo več mogočega manipuliranja s podatki. Ocenjuje se, da bi se prihodki iz naslova komunalnega prispevka po vzpostavitvi storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov na letni ravni lahko povišali za 5% kar glede na povprečne prihodke občin iz naslova komunalnega prispevka v obdobju od leta 2007 do leta 2019 za vse občine znese 2.500.000,00 EUR letno. Pozitiven finančni učinek na prihodke občin iz naslova komunalnega prispevka omogoča tudi instrument akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.  Investicije v infrastrukturo: S predlaganimi instrumenti zemljiške in prostorske politike, ki bodo omogočala ustrezno usmerjanje razvoja poselitve in zgoščevanje gradnje, bi bilo mogoče doseči prihranke tako pri investicijah v novo, na dolgi rok pa tudi pri vzdrževanju obstoječe gospodarske javne infrastrukture, ki služi oskrbi objektov (ceste, kanalizacija za odvajanje odpadne in padavinske vode, vodovodno omrežje, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura). Pri javni infrastrukturi zaradi razvoja poselitve brez upoštevanja prostih komunalno opremljenih zemljišč, prisotnosti in zmogljivosti obstoječe infrastrukture ter preveritve finančnih posledic iz vidika potreb po novi infrastrukturi prihaja do ekonomsko neracionalnega načrtovanja in gradnje infrastrukture, kar negativno vpliva na zneske investicij v infrastrukturo. Ocenjeno je, da bi z boljšim načrtovanjem razvoja poselitve in infrastrukture, ki bi ki bi temeljili na objektivnih podatkih (izboljšanje sistema prostorskega načrtovanja, evidenca stavbnih zemljišč, ukrepi zemljiške politike) uspeli prihraniti pri investicijah v infrastrukturo. Dodatni prihodek občin bo lahko realiziran v srednjeročnem obdobju.  Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča: Z ločenim podatkom o plačanih sredstvih za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) za nezazidana stavbna zemljišča MOP ne razpolaga. Na podlagi podatkov FURS za leto 2018 je bilo v celotni državni plačanih 217.575.706,04 EUR NUSZ, skupno za zazidana in nezazidana stavbna zemljišča, pri čemer 61 občin v letu 2018 NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča ni odmerilo, ne glede na obveznost, ki izhaja iz predpisov, ki določajo NUSZ. Po podatkih za leto 2020 NUSZ za nezazidana stavbna zemljišča ni odmerilo 47 občin. Po vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč (skrajni rok za vzpostavitev je 31.12.2024) bodo občine pridobivale podatke o nezazidanih stavbnih zemljiščih iz te evidence, kar predstavlja bistveno olajšavo in povečan prihodek. Po grobi oceni bi se lahko prihodek v občinah povečal za okoli 15% na letni ravni celotnega plačanega NUSZ, torej za okoli 32.000.000 mio EUR za vse občine..  Taksa na neizkoriščena stavbna zemljišča: Taksa na neizkoriščena stavbna zemljišča je nov mehanizem, katerega namen je aktivacija nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so v najvišji razvojni stopnji, vendar niso izkoriščena. Občina lahko določi takso na neizkoriščena stavbna zemljišča v višini največ 0,3 EUR/m2 neizkoriščenega stavbnega zemljišča. Dodatni prihodek bo možno realizirati po preteku treh let po vpisu zemljišč v evidenco stavbnih zemljišč (skrajni rok za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč je 31. 12. 2024).  Priprava občinskih prostorskih aktov: Občine v povprečju za pripravo podatkov in strokovne podlage na področju prostorskih planov, programov in planov opremljanja na letni ravni v povprečju namenijo sredstva v višini 20.000,00 EUR. S predlagano vzpostavitvijo evidence stavbnih zemljišč bi občine že imele pripravljeno strokovno podlago. Ocenjujemo, da bi v povprečju vsaka izmed 212 slovenskih občin znesek, ki ga nameni v povprečju za pripravo prostorskih planov, lahko znižala za 10%, s tem, ko bi bil del strokovnih podlag za prostorske plane že na voljo v obliki evidence. S tem bi na letni ravni prihranili približno 424.000,00 EUR. Dodatni prihodek občin bo lahko realiziran po vzpostavitvi evidence stavbnih zemljišč (skrajni rok za vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč je 31.12.2024).  Predlog zakona nima vpliva na druga javna finančna sredstva. |
| **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET** |
| Zakon predvideva porabe proračunskih sredstev. Zagotovljena sredstva na proračunski postavki 160106 Prostorski informacijski sistem za leto 2021 70.000 EUR in za leto 2022 210.000 EUR. |
| **5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE** |

|  |
| --- |
| **NEMČIJA**   * Zakon o urejanju prostora (Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), geändert worden ist); * Uredba o urejanju prostora (Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist), * Zakon o graditvi objektov (Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist); * Uredba o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist).   V nemškem pravu se prostorsko načrtovanje oz. planiranje deli na t. i. Fachplanung, kar pomeni sektorsko oziroma področno planiranje in pa na splošno prostorsko planiranje, ki ni omejeno na posamezno stroko oziroma na posamezen predmet urejanja. Sektorsko planiranje se deli na planiranje v okviru varstva okolja (varstvo voda, varstvo zraka, komunalne deponije, odlagališča radioaktivnih odpadkov ipd.) in na drugo sektorsko planiranje (izgradnja avtocest, železnic, infrastrukture za obrambo države ipd.) Posamezni sektorski plani so urejeni v področni zakonodaji.  Splošno planiranje (Gesamtplanung) teorija deli na prostorsko planiranje (Raumordnung) in na urbanistično planiranje(Bauleitplanung). Prostorsko planiranje ureja Zvezni zakon o urejanju prostora (Raumordnunggesetz - ROG), ki opredeljuje predvsem glavne cilje in naloge prostorskega načrtovanja in urejanja ter postavlja razmejitev med zveznimi pristojnostmi in pristojnostmi dežel ter občin. Država določa le okvire prostorskega planiranja deželam in občinam. Prostorsko planiranje je v pristojnosti 16 dežel (Landes und Regional planung) in občin (Bauleitplanung). Tega ureja Zakon o gradnji objektov (Baugesetzbuch – BauGB). BauGB ureja pristojnosti in naloge občin pri urejanju prostora, vsebino občinskega prostorskega planiranja, vrsto planov, postopke sprejemanja ipd. Nekatere dežele imajo še vmesno raven – regije, za katere sprejmejo regionalne prostorske načrte.  Na zvezni ravni posamezne projektne državnega pomena urejaj podzakonski akt Zakona o urejanju prostora (ROG), Uredba o urejanju prostora (RoV), ki določa projekte na 19 področjih uporabe, za katere se mora izvesti postopek zveznega načrtovanja (ROV), ter podzakonski akt Zakona o graditvi objektov (BauGB), Uredba o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung), ki določa namensko vrste namenske rabe ter splošne pogoje za načrtovanje prostora na zvezni ravni (gradbene parcele, izkoriščenost, višina in etažnost, parkirni normativi).  Pristojnost lokalne samouprave pri prostorskem planiranju je omejena z zakonskimi omejitvami. Lokalna samouprava je omejena s cilji in izhodišči širšega prostorskega urejanja (Landes und Regional planen), z varstvom okolja in drugimi z zakonom urejenimi sektorskimi posegi v okolje. Fachplanung ima prednost pred občinskim planiranjem, če je širšega pomena, ki presega občinski teritorij, in če so v postopku sprejemanja sektorskega plana lahko sodelovale občine s svojimi pripombami. Izjema pa obstaja, če so nosilci sektorskega planiranja sodelovali pri nastajanju občinskega prostorskega reda – Flaechennutzungsplan – in pri tem takrat niso nasprotovali predlaganemu prostorskemu redu, če seveda niso nastale potrebe šele pozneje zaradi spremenjenih dejanskih ali pravnih razmer. Vsi ti plani pa ne smejo biti toliko natančni oziroma ne smejo tako določno urediti prostora, da bi s tem dejansko izničili možnost samoupravnega urejanja občinskega prostora, saj po mnenju pravne teorije spada možnost samostojnega prostorskega razvoja občine med temelje lokalne samouprave. Dodatno pa lokalno samoupravo krepi t. i. »Gegenstromprinzip« oziroma načelo nasprotnega toka, kar pomeni, da morajo lokalni prostorski akti slediti ciljem in določbam regionalnih in deželnih prostorskih aktov, morajo pa na drugi strani oblikovalci deželnih in regionalnih planov pri načrtovanju upoštevati potrebe, možnosti, zahteve in cilje lokalnih skupnosti.  Nemška ureditev pozna dva tipa občinskih prostorskih aktov, in sicer: Flaechennutzungsplan – Občinski načrt namenske rabe zemljišč (po BauGB – pripravljalni načrt coniranja) ter Bebaungsplan– zazidalni načrt (po BauGB – zavezujoči prostorski akt). Občinski načrt namenske rabe zemljišč zajema celovito strategijo prostorskega razvoja posamezne lokalne skupnosti. Določa cilje in ukrepe rabe prostora in njegovo namembnost, ki so predstavljeni grafično in tekstualno. Pri tem pa se ureditev in kartografija ne ukvarjata z dejansko parcelacijo prostora. Izkušnje v Nemčiji kažejo, da občina sprejemajo načrt namenske rabe zemljišč za zelo dolga obdobja in da postavljen načrt namenske rabe zemljišč le težko spremeni. Zazidalni načrt občine pa ureja posamezne dele občine ali celo eno samo parcelno zemljišče. Načrt pravno zavezujoče določa rabo posamezne parcele na ureditvenem območju. Zazidalni načrt mora biti v skladu z občinskim načrtom namenske rabe zemljišč oziroma predstavlja nadaljevanje in konkretizacijo občinskega načrta namenske rabe zemljišč. Zazidalni načrt pa je hkrati tudi osnovni pogoj za pridobitev dovoljenj za konkretno rabo (gradbeno dovoljenje) prostora.  Namen postopka sprejemanja prostorskih aktov je v tem, da se v posameznih pravno urejenih fazah zagotovi čim kakovostnejša in obsežnejša razprava o prostorskem razvoju posamezne lokalne skupnosti. Tako pridobi občinski svet potrebne podatke, ki jih skupaj z drugimi omejitvami (deželni red, sektorski plani, cilji zakona) upošteva pri tehtanju med posameznimi rešitvami in alternativami.  Sprejemanje obeh prostorskih aktov poteka v več fazah. V prvi fazi občina sprejme odločitev o sprejemu plana in to odločitev objavi. V nadaljevanju povabi k sodelovanju pri pripravi plana sosednje občine in nosilce javnega interesa, ki imajo svoje pristojnosti na območju občine. Med nosilce javnega interesa spadajo: državni organi, deželni organi, izvajalci javnih služb. Občina jih pozove, da podajo svoje mnenje o predlaganem prostorskem planu, nosilci javnega interesa pa morajo podati svoje mnenje v roku enega meseca, ta rok pa občina lahko podaljša. Če nosilci javnega interesa zamudijo ta postavljeni rok, so njihove pripombe prekludirane (se ne upoštevajo), razen, če so občini bile znane oziroma bi ji morale biti znane ali če so za pravilno tehtanje pripomb velikega pomena. Cilj sodelovanja nosilcev javnega interesa je, da lokalna samouprava pridobi informacije o potrebah posameznih področji javnega pomena. Skupaj s podatki oziroma pripombami, ki jih občina pridobi od svojih občanov, dobimo skupek informacij, ki pomenijo skupek interesov, potreb občanov in organizacij, ki jih mora občina upoštevati in med njimi tehtati, ko odloča o končni podobi prostorskega plana.  Svoje mnenje o predlagani prostorski ureditvi lahko poda tudi javnost. Občina lahko omeji krog fizičnih in pravnih oseb, ki lahko sodelujejo. Obveza občine, ki se nanaša na sodelovanje javnosti, je razdeljena na dve podfazi, in sicer: zgodnja faza in faza razgrnitve načrta. V zgodnji fazi mora občina obvestiti svoje občane o začetku postopka priprave prostorskega plana in o splošnih ciljih in namenu ureditve ter o posledicah ureditve in morebitnih alternativah. Pomembno je, da prostorski akt še ne sme biti popolnoma izdelan oziroma dorečen, saj bi s tem bilo dejansko onemogočeno učinkovito sodelovanje javnosti pri postopku in bi šlo samo za formalizem.  V fazi razgrnitve načrta ima vsak občan možnost podati svoje mnenje in pripombe na predlog ureditve, ki mora biti tudi ustrezno obrazložena in pojasnjena. Občina mora na vsako tako mnenje in pripombo argumentirano odgovoriti. Če vsaj 50 ljudi poda enakovrstno pripombo, ki pri končni ureditvi ni upoštevana, mora občina za veljavnost prostorskega plana ta plan poslati še v potrditev nadrejenemu upravnemu organu.  Prostorski plan sprejme občinski svet. K sprejetemu prostorskemu planu mora občina pridobiti soglasje višjega upravnega organa, kadar je to potrebno. Potrditev je vedno potrebna pri sprejemu prostorskega reda, pri zazidalnem načrtu pa samo takrat, kadar ta ni bil sprejet na podlagi prostorskega reda. Pri potrditvi gre za nadzor pravne pravilnosti ureditve (postopek, vsebinske omejitve), ne pa za smiselnost oziroma dejansko kakovost ureditve, saj je ta v izključni pristojnosti lokalne samouprave. Če upravni organ v roku 3 mesecev ne poda soglasja, nastopi fikcija, da je prostorski plan potrdil.  **Zazidalni načrt (BEBAUUNSPLAN)**  Zazidalni načrt sprejemajo lokalne oblasti na podlagi višje hierarhičnih planov namenske rabe (Flächennutzungsplänen) za nadzor na urbanističnim razvojem mesta / naselja ter redom v občini. Na tak način se ščiti enoten izgled naselja, ter preprečuje divje oblikovalske želje posameznih investitorjev. Pri tem ne gre samo za vprašanje izgleda, ampak tudi za zaščito interesov posameznika. Tako lahko na primer večnadstropna stavba osenči zemljišča okoliških enodružinskih stavb. Kako detajlno predpisani so, je odvisno od posamezne dežele (Nemčija) in občin. Nekatere gredo tako daleč, da v zazidalnih načrtih predpisujejo celo barve strešne kritine in fasade.  Vpogled v zazidalni načrt  Zainteresirani kupec zemljišča si lahko določila za dotično zemljišče ogleda v zazidalnem načrtu, na občini ali na spletnem omrežju. Zazidalni načrt je sestavljen iz opisnega tekstualnega dela in na eni ali več grafičnih podlagah, na katerih so prikazana določila.    *Primer (izsek) iz zazidalnega načrta za mesto Buxtehude z grafičnimi razlagami. Vir: Mestna občina Buxtehude*  Kaj vse se nahaja (piše, narisano) v zazidalnem načrtu  Kaj vse obsega zazidalni načrt je predpisano v 9. členu Gradbenega zakona (Baugesetzbuch (§ 9 BauGB). Za branje zazidalnega načrta je potrebno znanje vsaj dve pravilnikov (predpisov):   * Pravilni o grafični podobi načrta (Planzeichenverordnung (PlanZV), kjer so opisane barve, linije in znaki, ki se uporabljajo * Pravilnik o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung (BauNVO), kjer je predpisana dovoljena namenska raba, ter interpretacija določil za tipologijo (npr. samostoječa, dvojček, vrstna, karejska pozidava) in odmike.   Gradbena linija, gradbena meja in Baufenster – gradbeni okvir  Določajo v kakšnem območju in v kašni smeri se lahko gradi.  Baufenster –je volumen (določen z gradbeno linijo in mejo ter višino), prikazana na gradbeni parceli, znotraj katere se lahko umesti objekt, ter ga ne sme presegati. Pozidava se mora držati regulacijskih črt in višine, ter ne sme odstopati od njih.  Stanovanjska območja brez zazidalnega načrta  V številnih občinah je sprejeti zazidalni načrt samo za območja z novo pozidavo. Vendar se lahko gradi tudi znotraj obstoječi stanovanjskih naseljih, naprimer na praznih parcelah znotraj pozidanega. Takšne primere ureja 34. člena Gradbenega zakona (BauGB), ki določa, da se novogradnje po obliki, namenski rabi in tipologiji vključi v obstoječo pozidavo. O izpolnitvi teh pogoje odloča organ za gradbene zadeve.  Varno načrtovanje s predodločbo  Investitor ima možnost v obliki formalne predodločbe preveriti, če je njegova investicijska namera na določenem zemljišču dopustna. Predodločba je možna in tudi priporočljiva pred nakupom določenega zemljišča. Predložiti je potrebno dokumente, kot so podatki od objektu, idejna zasnova ali izračuni.  **AVSTRIJA – DEŽELA ŠTAJERSKA**   * Štajerski zakon o urejanju prostora (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG) Gesetz vom 23. März 2010, Fassung vom 16.09.2016 * Štajerski Zakon o graditvi objektov (Steiermärkisches Baugesetz – BauG) Gesetz vom 4. April 1995, Fassung vom 16.09.2016   Avstrija je zvezna dežela, ki je sestavljena iz devetih dežel. Dežele imajo relativno veliko avtonomijo, saj zvezna ustava določa, da zvezna oblast ureja samo tista področja, ki jih ustava izrecno določa kot pristojnost zveze. Vsa druga področja urejajo dežele same. Ker zvezna ustava ne navaja prostorskega planiranja kot del zvezne pristojnosti, spada celotno prostorsko planiranje v izključno pristojnost posamezne dežele, razen če gre za sektorske pristojnosti, kot so npr. prometne povezave, vodno pravo, urejanje gozdov ipd.  Država v sistem prostorskega planiranja, ki je v pristojnosti dežel, posega le prek t. i. sektorskega planiranja. Vsaka dežela ima izvirno pristojnost za normiranje pravil urejanja prostora na svojem ozemlju. Posledica te pristojnosti je kupica različnih ureditev in različnih sistemov. Prav tako ni mogoče govoriti o enotnem sistemu na občinski ravni, saj različni deželni modeli pomenijo tudi različnost pri pristojnostih in oblikah prostorskega urejanja na ravni občine.  V državni pristojnosti so na primer sektorski predpisi s področja voda, transporta (gradnja železnic, državnih cest, letališča, prehodi), gozdovi oziroma gozdarstvo, objekti za ravnanje z odpadki, rudarstvo, vojaški objekti, visoko napetostni daljnovodi, zakonodaja o varstvu zraka itd. Na državni (zvezni) ravni je na področju prostorskega načrtovanja pomembna tudi Avstrijska konferenca za prostorsko načrtovanje (ÖROK), katere dokumenti sicer niso pravno zavezujoči, vendar pa so v praksi (zaradi avtoritete argumentov) vendarle pomembni.  Ob področju prostorskega načrtovanja, so v pristojnosti posameznih dežel tudi nekatera (za prostorsko umeščanje) pomembna sektorska področja; na primer oskrba z energijo, varstvo narave (in v tem okviru določanje zavarovanih območij narave), ohranjanje podeželja, deželne ceste, varstvo zraka itd., za katera dežele sprejmejo sektorske (razvojne) programe, pri čemer se znotraj dežele za posamezne deželne regije sprejmejo regionalni programi. To načrtovanje dežel poteka skladno s področno zakonodajo in praviloma ni neposredno pravno zavezujoče, vendar pa ga morajo občine in same zvezne dežele pri prostorskem načrtovanju ustrezno upoštevati (več v nadaljevanju).  Sicer je samo prostorsko načrtovanje ustavna pravica občin (Gemeinde) in okrog 2.350 lokalnih skupnosti prostorsko načrtuje na lokalnem nivoju, pri čemer pristojnosti posamezne lokalne skupnosti za prostorsko načrtovanje niso odvisne od velikosti lokalne skupnosti.  Glede na ustavno razmejitev pristojnosti je v nadaljevanju podrobneje predstavljena ureditev prostorskega načrtovanja v eni deželi, in sicer na avstrijskem Štajerskem (Steiermark).  **Štajerski zakon o prostorskem načrtovanju**  Štajerski zakon o prostorskem načrtovanju (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG) ureja cilje in načela prostorskega načrtovanja. StROG ureja »nad-lokalno (nad-občinsko)« in lokalno (prostorsko) načrtovanje.  Nad-občinsko urejanja prostora  Med naloge nad-občinskega urejanja prostora med drugim umešča tudi sprejem t.i. razvojnih programov (Entwicklungsprogramme). Zakon ureja razvojne programe različnih ravni oziroma vsebin in tako pozna:   * Razvojni program za celotno deželo (deželni razvojni program - Landesentwicklungsprogramm), * Sektorske (področne) razvojne programe (Sachprogramme) in * Programe za dele dežele (regionalne razvojne programe - Regionale Entwicklungsprogramme- REPRO) in po potrebi delne regionalne razvojne programe, ki obsegajo (zgolj) enega ali več sektorjev.   Na deželni ravni je Štajerska, upoštevajoč StROG, sprejela Landesentwicklungsprogramm Verordnung und Erläuterung, ki Štajersko deli na sedem regij, za katere je treba pripraviti regionalne razvojne programe. StROG zahteva, da mora biti v regionalnih razvojnih programih predstavljen načrtovani prostorsko-funkcionalni razvoj regije, zlasti pa morajo taki programi vsebovati prostorsko-funkcionalne razvojne cilje in ukrepe za uresničitev razvojnih ciljev (na primer največje velikosti zemljišč za izračun potrebe po zazidljivih zemljiščih v naseljih, prednostna območja za rabo zazidljivih zemljišč regionalnega pomena (npr. za industrijo in obrt) in za rabe nezazidljivih zemljišč regionalnega pomena (npr. za kmetijstvo, ekologijo, izkopavanje surovin, zaščito razvoja naselij), opredelitev površin za postavitev regionalne infrastrukture (npr. koridorji za postavitev prometne infrastrukture, objekti za preskrbo in odstranjevanje).  Reguliran je postopek sprejema (deželnega, regionalnega ali sektorskega) razvojnega programa. StROG določa, da se osnutek uredbe razgrne vsaj 8 tednov, hkrati se razgrne tudi okoljsko poročilo oziroma obrazložitev, zakaj presoja vplivov na okolje ni potrebna; osnutek se zakonsko naštetim subjektom pošlje neposredno, pri čemer se - »če je le mogoče, tudi drugim nosilcem načrtovanja in podjetjem posebnega pomena«. Po odobritvi razvojnega programa z odločbo (je treba tiste, ki so v svojih stališčih ugovarjali osnutku, pisno obvestiti o tem, ali so bili njihovi ugovori upoštevani ali ne.  Za svetovanje deželni vladi se je v zvezi z vprašanji regionalnega urejanja prostora in kot nadzorni organ za področje lokalnega urejanja prostora pri Uradu deželne vlade ustanovil Svet za urejanje prostora (Raumordnungsbeirat), ki daje mnenja oziroma stališča k razvojnim programom, lokalnim razvojnim konceptom in drugim prostorskim dokumentom in tematikam s pomenom za prostor.  Lokalno prostorsko načrtovanje  Devet različnih deželnih zakonov o prostorskem načrtovanju (Raumordnungsgesetz) vsebuje različne zahteve glede vsebine, postopka sprejema in predstavitve (objave) lokalnih prostorskih aktov. Na ravni lokalne skupnosti so sicer praviloma poznani trije instrumenti (prostorskega) načrtovanja, ki jih pozna tudi StROG:   * Razvojni koncept občine (örtliches Entwicklungskonzept), * Načrt namenske namembnosti rabe zemljišč (Flächenwidmungsplan) in * Zazidalni načrt (Bebauungsplan).   Razvojni koncept občine (örtliches Entwicklungskonzept)  Vsaka občina je dolžna s predpisom sprejeti razvojni koncept občine oziroma lokalni razvojni koncept; za povezane občine male regije pa zakon spodbuja sprejem skupnega lokalnega razvojnega koncepta.  V lokalnem razvojnem konceptu /LRK)se določi dolgoročne in usklajene razvojne cilje, ki so podlaga za nadaljnje načrtovanje. Vsebina lokalnega razvojnega koncepta je okvirno določena že na zakonski ravni. Določa prostorske smernice za zazidljiva zemljišča in posebno rabo t.i. prostih območij. Izrecno je določeno, da mora lokalni koncept pri tem upoštevati in poudariti zvezne in deželne pravno zavezujoče načrte in projekte. V LRK se ocenijo tudi potrebe po zazidljivih zemljiščih.  Postopek sprejema LRK ureja predvideva razgrnitev osnutka z obrazložitvenim poročilom. Po sprejetju sklepa je treba tiste, ki so vložili ugovore, pisno obvestiti o tem, ali so bili njihovi ugovori upoštevani; če ugovori niso bili upoštevani, je odločitev treba obrazložiti.  LRK se sprejme s sklepom, ki ga mora potrditi še deželna vlada. Deželna vlada potrditev LRK zavrne, če je ta v nasprotju z določbami deželne zakonodaje, zlasti določbami STROG in njegovimi načeli urejanja prostora ali če je LRK v nasprotju z razvojnim programom (deželnim, regionalnim sektorskim).  Načrt namembnosti zemljišč (Flächenwidmungsplan).  Vsaka občina mora za celotno svoje območje sprejeti načrt namembnosti zemljišč, ki je sestavljen iz besedila in več načrtov. Zakon ureja običajen in poenostavljen postopek sprejema načrta namembnosti zemljišč.  Načrt namembnosti zemljišč za celotno območje občine določa namembnost vseh površin. V njem se določijo naslednje osnovne namembnosti:   * zazidljiva območja, * prometne površine in * proste površine.   V načrtu namembnosti občina določi območja zazidljivih zemljišč in posebne rabe »prostih zemljišč«, za katere je treba sprejeti zazidalne načrte (določi območja zazidalnih načrtov), pri čemer je po zakonu zazidalni načrt obvezen za površine nakupovalnih središč, zavarovane krajine in površine, kjer je zahtevana delitev zemljišč. Pri tem zakon določanje zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo omejuje oziroma povezuje s pričakovanimi potrebami po razvoju naselij.  V načrtu namembnosti se (med drugim) označijo pravno zavezujoči nad-občinski načrti oziroma projekti (ceste, železnice, urejanje voda, objekti za ravnanje z odpadki itd.), površine in objekti, katerih raba je na podlagi zveznih ali deželnih zakonov omejena, območja nevarnosti, pridržana in opozorilna območja v skladu z načrti območij nevarnosti na podlagi gozdarske zakonodaje, površine, ki jih ogrožajo poplave, visok nivo podtalnice, hudourniški nanosi, padanje kamenja, zemeljski ali snežni plazovi mirna območja v urbanih aglomeracijah in na podeželju it razvojnega programa o okoljskem hrupu, površine, ki so na podlagi zvezne zakonodaje opredeljene kot območja starih okoljskih bremen in območja obvezne priključitve na daljinski toplovod.  StROG posebej ureja tudi vprašanje, katere površine sploh so primerne za pozidavo (za zazidljiva območja) in določa, da površine niso primerne za pozidavo, če:   * temu nasprotujejo naravni pogoji (sestava tal, nivo podtalnice, nevarnost poplav, podnebje, padanje kamenja, zemeljski plazovi in podobno) ali * je zaradi imisij (hrup, onesnaževala zraka, zemeljski sunki, obremenitve z vonjem in podobnega) pričakovati nevarnost za zdravje ali nevzdržne obremenitve in tega pogoja za zazidljivost ni mogoče izpolniti z ukrepi za komunalno ureditev ali * morajo ostati nezazidane, da se ohrani podoba kraja in pokrajine.   Poleg tega StROG ureja vrste zazidljivih zemljišč, in pri tem loči:   * povsem zazidljiva zemljišča, * komunalno neopremljena zazidljiva zemljišča ter * zazidljiva zemljišča, potrebna sanacije.   Iz StROG izhaja tudi več območij v »odprtem prostoru« (Freiland).Ta območja niso nujno nezazidljiva, ampak gre za to, da niso namenjena naseljem oziroma širitvi naselij. Če na teh območjih ni izrecno dopustna gradnja (če ne gre za posebna območja rabe), razen gradnja, povezana s kmetijsko ali gozdarsko rabo, služijo ta zemljišča za kmetijsko ali gozdarsko rabo ali predstavljajo puščo (Ödland).  Te površine se lahko določijo kot »proste« zaradi javnega interesa (predvsem za namene varovanja narave ali podobe kraja ali pokrajine ali zaradi naravnih pogojev, kot so nivo podtalnice, sestava tal, nevarnost zemeljskih plazov, poplav, zamuljenja, padanje kamenja in zemeljski zdrs ter imisij itd)  Na prostih območjih pa je mogoče določiti tudi posebna območja rabe; v okviru teh je mogoče opredeliti območja za obrate za obdelavo odpadkov in skladišča za odpadke, smetiščne jame, stavbe za proizvodnjo in oskrbo z energijo, območja protipoplavne zaščite in zaščite pred plazovi, oskrbe z vodo in odvajanja odpadne vode ter čistilnih naprav ali območja večjih živinorejskih gospodarstev. Po potrebi pa je na prostih območjih mogoče tudi (popolnoma) prepovedati gradnjo objektov.  Po izrecni zakonski določbi je mogoče za različne ravni istega območja načrtovanja, ki ležijo ena nad drugo, določiti različne namembnosti in zazidljiva zemljišča, če je smiselno, pa se lahko tudi za isto površino določijo različne namembnosti in zazidljiva zemljišča, ki si sledijo v časovnem zaporedju.  StROG ureja tudi ukrepe aktivne zemljišče politike, in sicer:   * adogovor z lastniki zemljišč o zasebno izvedenih ukrepih, * določitev roka za pozidavo nezazidanih zazidljivih zemljišč, ki jih lahko sledi sprememba v nezazidljiva območja (brez odškodnine) ter * možnost določitve t. i. pridržanih površine (Vorbehaltsflächen) za objekte oziroma okoliška območja objektov v javnem interesu.   Zazidalni načrt (Bebauungsplanung)  Zazidalni načrt (ZN) se sprejme za dele (območja) občin, za katere tako izhaja iz načrta namembnosti zemljišč.  Zakon ureja minimalno vsebino in dodatno vsebino zazidalnega načrta (posebj so določeni ukrepi na stavbah, prometnih površinah in površinah obratov in zemljišč ter ukrepi za zaščito pred naravnimi nevarnostmi).  Za določene vrste posegov oziroma območja je zazidalni načrt obvezen oziroma ga je občina dolžna sprejeti. Sprejem zazidalnega načrta pa je obvezen po spremembi načrta namembnosti zemljišč, da se prepreči ali odpravi ugovore o neskladnosti z nadrejenim načrtovanjem občine.  StROG ureja dolžnost občine, da kolikor je predvideno v načrtu namembnosti, najkasneje na zahtevo sprejme zazidalni načrt (v zakonsko določenem roku); določeno pa je tudi, da na območjih, kjer je predviden zazidalni načrt, pred njegovim sprejemom gradbene dovoljenje ni dopustno izdati.  V zvezi s postopkom sprejemanja ZN velja poudariti, da StROG posebej ureja obveščanje in sodelovanje lastnikov zemljišč na območjih urejanja.  Dolžnost revizije prostorskih aktov  StROG ureja obvezno revizijo lokalnega razvojnega koncepta in/ali načrta namembnosti zemljišč. Pri tem pozna obvezen postopek na vsakih deset let, v okviru katerega je predviden tudi poziv za podajanje pobud za spremembe, ki se lahko zaključi s spremembo ali z odločitvijo, da ne bo spremembe (tudi ta odločitev se predloži v potrditev deželni vladi). Izrecno in (neodvisno od deset letnega roka) pa zakon določa primere (razloge), ko se zahteva sprememba lokalnega razvojnega koncepta in načrta namembnosti zemljišč, pri tem pa je kot razlog obvezne spremembe tudi zahteva, »da se preprečijo ali odpravijo neskladja z zveznimi ali deželnimi zakoni in podzakonskimi predpisi«. V primeru, da občina te svoje obveznosti ne izpolni v predpisanem roku, vzorec lokalnega razvoja ali načrt namembnosti zemljišč sprejme na stroške občine deželna vlada.  Deželna Vlada lahko na račun in v imenu občine sprejme tudi lokalni energetski koncept in določi območja obvezne priključitve na daljinski toplovod v lokalnem energetskem konceptu.  **FINSKA**  Na Finskem ureja prostorsko načrtovanje oz. planiranje Zakon o rabi zemljišč za gradnjo objektov in o gradnji (Maankäyttö- ja rakennuslaki - Land Use and Building Act, 132/1999,). Gre za enega najsodobnejših »prostorskih« zakonov na območju EU, ki v celoti izhaja iz načela trajnostnega razvoja. Navedeni zakon ureja planiranje in načrtovanje gradnje objektov na različnih zemljiščih, ureja pa tudi gradnjo objektov ter nekatera druga vprašanja, povezana z gradnjo (na primer razlastitev).  *1. Prostorsko načrtovanje na državni in regionalni ravni*  Na državni ravni pozna finska ureditev nacionalni program rabe prostora, ki pomeni temeljne rešitve za vprašanja, ki imajo internacionalni ali nadregionalni pomen za rabo prostora, odločilni pomen oziroma vpliv na državno kulturno dediščino, naravne vrednote in zavarovana ter varovana območja po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave,in za trajnostni razvoj ter ekonomsko prihodnost države.  Nacionalni program pomeni osnovo za celotno prostorsko planiranje na Finskem. Predstavlja osnovna načela in cilje planiranja. Poleg pravno zavezujočega nacionalnega programa ministrstvo za okolje pripravlja številne programe, strategije in priporočila, ki niso pravno zavezujoča, vendar so v praksi regionalnih centrov za varstvo okolja pomembna.  Prvi strateški pravni akt se pojavi na ravni regije (Finska ima 19 regij, ki so oblikovane in veljajo samo za potrebe prostorskega planiranja). Zakon o rabi zemljišč in gradnji objektov (v nadaljnjem besedilu: LUaBA) določa, da morajo regionalni sveti (sestavljeni so iz predstavnikov lokalnih skupnosti, ki jih je na Finskem malo več kot 400 in so zelo različne po velikosti, npr. Helsinki z več kot pol milijona ljudi do občin s 1000 prebivalci) oblikovati regionalni plan rabe prostora. Regionalni plan svojo pozornost posveča predvsem naslednjim vsebinam: primerna regionalna in naselitvena struktura regije, ekološko sprejemljiva raba prostora, okoljsko in ekonomsko sprejemljiva ureditev transportnih povezav ter raba vode in naravnih dobrin, ustvarjanje okoliščin za regionalni razvoj gospodarstva, zaščita naravnega okolja, naravne vrednote in kulturna dediščina ter omogočanje zadovoljivih možnosti za uporabo površin v rekreacijske namene. Načrtovalci morajo v plan implementirati nacionalni program rabe prostora, upoštevati regionalno planiranje sosednjih regij, mnenje lokalnih skupnosti ter regionalne in lokalne posebnosti prostora. LUaBA tudi posebej določa, da se morajo načrtovalci plana izogibati nepotrebnemu oškodovanju lastnikov zemlje ter upoštevati ekonomske zakonitosti rabe prostora.  Pravne posledice regionalnega plana rabe prostora so:  1. Regionalni plan morajo lokalne skupnosti uporabljati kot vodilo pri oblikovanju glavnega prostorskega plana občine in podrobnejšega prostorskega načrta občine. LUaBA pa pozna izjemo od tega pravila, saj pravi, da lokalnim skupnostim ni treba upoštevati regionalnega plana, če že imajo oblikovane svoje prostorske akte za to območje. Izjema je omiljena s tem, da LUaBA zavezuje občine, da morajo redno modernizirati svoje prostorske akte. Smisel izjeme je v tem, da lahko občina kljub spremembam na regionalni ravni še nekaj časa uporablja svoje lokalne prostorske akte in s tem ni v časovnem pritisku stalnega spreminjanja.  2. Vsakršno prostorsko planiranje ali pa poseganje v prostor mora upoštevati regionalni plan in ni mogoče posegati v prostor, če to nasprotuje regionalnemu planu rabe prostora.  3. Namen regionalnih planov je tudi, da se načrtujejo vsi posegi v prostor, ki so širšega pomena (načrtovanje gradnje cest, železnic in druge infrastrukture, oskrba z vodo, naravni parki, večja trgovska središča).  4. Regionalni plan lahko zaščiti posamezna območja, na katerih popolnoma prepove gradnjo oziroma druge posege v prostor, če je to potrebno za zaščito naravnega okolja, ali omeji določene tipe gradenj oziroma posege v prostor, kadar je to pomembno za uresničevanje regionalnega prostorskega razvoja.  2*. Prostorsko načrtovanje na lokalni ravni*  Lokalne skupnosti odločajo o rabi zemljišč za gradnjo s sprejemanjem dveh vrst planskih aktov, in sicer glavnega prostorskega plana občine (Local Master Plan) in podrobnejšega prostorskega načrta občine (Local Detailed Plan). Z glavnim prostorskim planom občine se opredelijo temeljne usmeritve prostorskega razvoja občine ter določijo območja, za katera se bo izdelal podrobnejši načrt občine. S podrobnejšim načrtom, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, občina določi pogoje za gradnjo različnih vrst objektov.  Postopek sprejemanja obeh vrst planskih aktov poteka tako, da občina najprej objavi svojo namero, da bo začela postopek sprejemanja planskega akta. Objava je pomembna zlasti zato, da lahko zainteresirane pravne ali fizične osebe podajo svoje interese in zaradi zagotovitve ustreznega sodelovanja javnosti. Pomembna faza pri postopku sprejemanja je uskladitev prostorskega akta občine z navodili oziroma izhodišči državnih organov. Ko je prostorski akt dokončno usklajen, ga občinski svet sprejme in objavi v ustreznem glasilu.  Pomemben del postopka sprejemanja prostorskih aktov je celovita presoja vplivov teh aktov na okolje. Na Finskem to ureja poseben Zakon o presoji vplivov na okolje (Act on Environmental Impact Assesment Procedure) iz let 1994 in 1999 ter uredbi o rabi zemljišč za gradnjo in o gradnji objektov iz leta 1999 (Land Use and Building Decree), ki urejata presojo prostorskih (in drugih) planov in presojo projektov za konkretne posege v okolje (vključno z gradnjo objektov).  **NORVEŠKA**   * Zakon o načrtovanju in gradnji (Plan- og bygningsloven, LOV 2008-06-27, nr 71) * Zakon o prostorskem informacijskem sistemu (Geodataloven, LOV 2010-09-03, nr 56) * Zakon zemljiški knjigi (Matrikkellova, LOV 2005-06-17, nr 101)   Za področje urejanja okolja je na Norveškem prisotno Ministrstvo za lokalno samoupravo in regionalni razvoj. ki pripravi nacionalno prostorsko strategijo, predpiše državne smernice za načrtovanje ter pravila, ki urejajo rabo zemljišč na regionalni in lokalni ravni.  Odgovornost načrtovanja in sprejemanja načrtov skladno z Zakonom o načrtovanju in gradnji (v nadaljevanju Zakon) je v pristojnosti kralja (vlade), regionalnih in občinskih svetov. Vlada sprejeme in izvaja doseganje ciljev in smernic na regionalni in lokalni ravni ter potrjuje regionalne prostorske strategije. Ministrstvo za lokalno samoupravo in lokalni razvoj odloča o spornih zadevah in zagotavlja, da se zakon pravilno uporablja. Občinski svet je odgovoren za sprejem obveznih občinskih prostorskih načrtov, ki se pripravljajo v občini.  Zakon obsega več oblik načrtovanja, od tehničnih in podrobnih prostorskih aktov, ki so podlaga za pridobitev gradbenega dovoljena, do strateških prostorskih aktov. Namenska raba na parcelo natančno določna dejavnosti ter katere objekte je dovoljeno graditi na zemljišču.  Načrtovanje varuje občinske, regionalne in nacionalne interese in mora zato potekati v tesnem sodelovanju z vlado, strokovnimi organi, organizacijami, podjetji, gospodarstvom in prebivalstvom. Vlada in občine predstavljajo različne interese prek različnih strokovnih organov na nacionalni in regionalni ravni. To velja na primer za varovanje okolja, kmetijstva, ribištva ter za cestni in železniški promet. Takšni strokovni organi imajo pravico do ugovora v zvezi z občinskim prostorskim aktom s svojega področja znanja in delovanja. V primeru ugovora strokovnega organa, občina ne more sprejeti občinskega prostorskega načrta, zato ga pošlje v odločitev ministrstvu.    *Zakon o načrtovanju in gradnji določa jasno hierarhijo ravni odločanja, saj spodbuja interakcijo med in dosledno obdelavo na različnih ravneh.*  Regionalna in občinska prostorska strategija  Državna prostorska strategija je podlaga za načrtovanje na regionalni in lokalni ravni, ter je hkrati učinkovito orodje za usklajevanje med sektorji in lokalnimi organi. Ministrstvo pripravi vsake štiri leta dokument o vladnih pričakovanjih pri načrtovanju na regionalni in občinski ravni. Dokument je osnova za pripravo regionalnih in občinskih strategij, ki jih regionalne uprave in občine pripravijo na začetku vsakega volilnega mandata. Dokument obsega naslednja teme:   * [podnebje in energija](https://www.regjeringen.no/en/topics/planning-housing-and-property/plan--og-bygningsloven/planning/engelsk-test---planning-in-norway/national-expectations-of-regional-and-municipal-planning/engelsk-test----8-8-2-7/engelsk-test----8-8-2-6/id710396/), * [urbani](https://www.regjeringen.no/en/topics/planning-housing-and-property/plan--og-bygningsloven/planning/engelsk-test---planning-in-norway/national-expectations-of-regional-and-municipal-planning/engelsk-test----8-8-2-7/engelsk-test----8-8-2-5/id710395/) razvoj, * [komunikacije](https://www.regjeringen.no/en/topics/planning-housing-and-property/plan--og-bygningsloven/planning/engelsk-test---planning-in-norway/national-expectations-of-regional-and-municipal-planning/engelsk-test----8-8-2-7/engelsk-test----8-8-2-4/id710394/) in infrastruktura, * [ustvarjanje vrednosti in poslovni razvoj](https://www.regjeringen.no/en/topics/planning-housing-and-property/plan--og-bygningsloven/planning/engelsk-test---planning-in-norway/national-expectations-of-regional-and-municipal-planning/engelsk-test----8-8-2-7/engelsk-test----8-8-2-3/id710393/), * [naravno in kulturno okolje, ter krajina](https://www.regjeringen.no/en/topics/planning-housing-and-property/plan--og-bygningsloven/planning/engelsk-test---planning-in-norway/national-expectations-of-regional-and-municipal-planning/engelsk-test----8-8-2-7/engelsk-test----8-8-2-2/id710392/), * [zdravje, kakovost življenja in okolje](https://www.regjeringen.no/en/topics/planning-housing-and-property/plan--og-bygningsloven/planning/engelsk-test---planning-in-norway/national-expectations-of-regional-and-municipal-planning/engelsk-test----8-8-2-7/engelsk-test----8-8-2/id710391/) za otroke.   Državna pravila za načrtovanje  Državna pravila za načrtovanje so pravno zavezujoče določbe. Državna pravila za načrtovanje lahko predpišejo, da se določene stavbe ali gradbene projekte lahko izvaja na omejenih geografskih območjih ali po celotni državi, brez soglasja ministrstva. Določbe imajo prednost pred obstoječo namensko rabo zemljišč. Primer državni pravil je »Določba«, ki se nanaša na nakupovalne centre (Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre – 2008), katere cilji so, da se okrepijo mestna središča in primestna območja in tako omogočajo okolju prijazne oblike prevoza, kar pomeni, da se izogibajo razvoju, ki vključuje širjenje mestnih območij, večjo odvisnost od avtomobilov in slabšo dostopnost za ljudi, ki nimajo osebnih avtomobilov. Glavni dolgoročni cilj je trajnostni razvoj, razvoj mestnih in primestnih središč, kar prispeva k zmanjšanju toplogrednih emisij.  Državni načrt namenske rabe zemljišč  Državni načrt namenske rabe zemljišč se uporablja, kadar je to potrebno za izvedbo pomembnih nacionalnih ali regionalnih razvojnih projektov, ohranjanje kulturne dediščine ali zaradi socialnih vidikov (npr. državna bolnica). Državni načrt namenske rabe se uporablja v izjemnih okoliščinah in samo, če v rednem postopku priprave občinskega načrta namenske rabe ne bo zagotovljena prava namembnost. Pri državnem načrtu je ministrstvo organ, ki sprejem tak akt.  Državni in lokalni organi na področju urejanja okolja  Norveška nima Direktorata, ki bi se ukvarjal s prostorskim načrtovanjem, kar pomeni, da to vlogo razdeljeno opravljajo posamezna ministrstva, oziroma Direktorati v sestavi ministrstev, vsako za svoje področje (npr. Uprava za javne ceste, Agencija za okolje, Direktorat za kulturno dediščino). Na regionalni ravni so naloge razdeljene med občinami (župan, občinski svet, občinska uprava) in regijami (guverner, regijska uprava)  Regije  Guvernerji, ki predstavljajo vlado v regiji, so odgovorni za spremljanje in usklajevanje različnih funkcij države v regiji. Prav tako delujejo kot strokovni organ na področjih, kot so kmetijstvo, varovanje okolja, šolstvo itd. Guvernerji so odgovorni za nadzor in spremljanje delovanja občin, posredujejo kot mediatorji v primeru odstopanj, ter podajajo pravne nasvete občinam pri prostorskem načrtovanju. S strani ministrstva imajo pooblastilo, da obravnavajo pritožbe, ki spadajo pod pristojnost Zakona o načrtovanju in gradnji.  Občine  Občina je odgovorna za regionalno planiranje, promet, srednje šole, kulturo in varovanje kulturne dediščine. Med naloge občinskih organov spada priprava smernic za načrtovanje v občini. Občinske uprave so ustanovile »načrtovalske forume« - koordinatno telo, ki na regionalni ravni usklajuje namensko rabo prostora v občini skupaj z ministrstvom in regionalno upravo.  Občine med drugim upravljajo z velikim delom državnih cest, ki predstavljajo približno 80 odstotkov vseh cest v državi. Občine imajo tudi vedno bolj pomembno vlogo pri regionalnem načrtovanju ter pri izzivh podnebnih sprememb. Prav tako so prevzele funkcije, ki se nanašajo na kmetijstvo, vode in aktivnosti na prostem z dodano vrednostjo.  **Zakon o načrtovanju in gradnji.**  Zakon spodbuja trajnostni razvoj v najboljšem interesu posameznikov, družbe in prihodnjih generacij.  Regionalna prostorska strategija  Regionalna uprava mora vsaj enkrat v volilnem mandatu pripravi regionalno prostorsko strategijo v sodelovanju z občinami, vlado ter institucijami, na katere bo vplivala strategija. Strategija vsebuje pregled nad prednostnimi nalogami prostorskega načrtovanja in ureja sodelovanje z javnostjo pri njeni uresničitvi.  Regionalno prostorski načrt  Regionalni prostorski načrt je izvedbeni del regionalne prostorske strategije. Kralj lahko pri pripravi načrta za posamezne področja dejavnosti ali na posameznih geografskih območji, določi posebne določbe.  Sodelovanje pri medobčinskem načrtovanju  Dve ali več občin mora skladno z zakonom sodelovati pri vseh projektih, ki posegajo na območja dveh ali več občin. Medobčinsko načrtovanje se lahko začne kot izvajanje regionalne prostorske strategije. Guverner ali ministrstvo lahko zahteva vstop občin v takšno sodelovanje, kadar je to potrebno zaradi zaščite interesov ali posega v delovanje posamezne občine. Medobčinsko načrtovanje vodi in spremlja odbor, ki je sestavljen iz enakega števila predstavnikov vsake udeležene občine. Večina občin lahko, kadar to zahteva Guverner (regionalna uprava), prenese načrtovanja na regijo kot regionalni načrt.  Občinska prostorska strategija  Občinska uprava mora vsaj enkrat v volilnem mandatu pripraviti občinsko prostorsko strategijo, vendar najkasneje v roku enega lata od nastopa mandata. Strategija vsebuje pregled nad strateškimi odločitvami občine, povezanih s socialnim razvojem, vključno z dolgotrajno uporabo zemljišč, okoljskih izzivih, dejavnosti posameznih sektorjev in oceno potreb po načrtovanju občine v volilnem mandatu. Občinsko prostorsko strategijo potrdita Vlada in Guverner (regionalna uprava). V postopku priprave lahko občinski svet ugotovi ali ostane obstoječa strategija v veljavi, ali je treba obstoječo občinsko strategijo popraviti ali pa se izdela nova strategija.  Občinski prostorski načrt  Občinski prostorski načrt obsega socialne elemente z elementi izvajanja in namenske rabe prostora. Občinski prostorski načrt predstavlja nacionalne in regionalne cilje, interese in naloge, ter obsega vse pomembne cilje v občini. Izdela se na podlagi občinske prostorske strategije ter smernic vlade in regije. Občinski podrobni prostorski načrt se lahko izdela za posamezna območja, dejavnosti ali projekte. Občinski prostorski načrt mora imeti izvedbene elemente, kako se bo načrt v naslednjih štirih letih ali več let izvajal, ter se revidiral vsako leto.   * Socialni element občinskega prostorskega načrta določi dolgoročne izzive, cilje in strategije za občinski skupnost kot celoto in občino kot organizacijo. Vsebovati mora opis in oceno alternativnih strategij za razvoj v občini. Socialni element občinskega načrta služi kot podlaga za načrte sektorjev in dejavnosti v občini. Služi kot osnova za lastne dejavnosti občine in za dejavnosti vlade ter regine v občini. * Namenska raba zemljišč se določi za celotno občino in prikazuje povezavo med razvojem občine in rabo zemljišč. Pri rabi zemljišč se navedejo glavni pogoji za izvajanje novih projektov in nove rabe zemljišč, ter katere pogoje je potrebno upoštevati prid delitvi zemljišč. Občina lahko za svoje potrebe poda podroben opis rabe zemljišč. Namenska raba zemljišč se deli v 6 kategorij (objekti in naprave; promet, komunikacijske naprave in tehnična infrastruktura; zelena infrastruktura; obramba; kmetijstvo, narava in rekreacijske površine; vode). Posamezna kategorija se lahko deli naprej v podkategorije.   Zazidalni načrt (občinski podrobni prostorski načrt)  Zazidalni načrt obsega namensko rabo zemljišč s pripadajočimi določbami, ki določajo uporabo, ohranjanje in oblikovanje zemljišč in fizičnega okolja. Zazidalni načrt se pripravi za območja, če je to predpisano z zakonom ali v občinskem prostorskem načrtu. Izdela se predvsem za velike projekte ter druge projekte, ki bi bistveno vplivali na okolje in družbo. Načrt vsebuje podrobne pogoje, kot so:   * estetskih zahtev pri načrtovanju in uporabo zemljišč, stavb in naprav v območju načrtovanja, * pogoje za uporabo zemljišč, stavb in naprav na območju ali prepoved vrste uporabe, vključno z omejitvami stavb, da bi spodbudili in zagotovili cilje načrta, ravnotežje interesov in upoštevanja različnih vidikov znotraj ali dejavnikov zunaj območja, * mejne vrednosti dovoljenega onesnaževanja in druge zahteve glede kakovosti okolja na območju, ter ukrepe in zahteve v zvezi z novimi in obstoječimi dejavnostmi, da se prepreči onesnaževanje, * funkcionalne in kakovostne zahteve v zvezi s stavbami, napravami in zunanjimi površinami, vključno z zahtevami za varovanje zdravja, okolja, varnosti, oblikovanje za univerzalni dostop in zlasti potrebo po otroških igriščih in zunanjih javnih površinah, * število stanovanj na območju, največjo in najmanjšo velikosti stanovanja ter dodatne zahteve glede dostopnosti in oblikovanja stavb, če je to primerno za izpolnjevanje posebnih potreb, * določbe za zaščito kulturne dediščine, vključno z zaščito fasad, uporabe materialov in notranjosti, ter za varovanje habitatnih tipov in drugih dragocenih naravnih dobrin, * ukrepi za upravljanje prometa in parkirne predpisi za avtomobile in kolesa, vključno z zgornjo in spodnjo mejo za parkirišča, * zahteva, ki se nanaša na oskrbo s toploto – prednostno se načrtuje vročevod v novih stavbah, * smernice za posebne ukrepe za obratovanje in vzdrževanje v zvezi z rabo zemljišč, * zahteve, ki se nanašajo na etapnost izvajanja načrta, * zahteve, ki se nanašajo na nadaljnje raziskave pred izvajanjem načrta in raziskave z namenom spremljanja in pojasnjevanja vplivov na okolje, zdravje, varnost, univerzalna dostopnost in drugih javnih interesov v zvezi z izvajanjem programa in posameznih projektov v okviru načrt, * program opremljanja stavbnih zemljišč, * območja, ki so v javni uporabi.   Ukrepi   * Občina lahko na posamezen projekt odredi začasno prepoved, če bi to oviralo načrtovanje v javno korist, ki pa traja največ 4 leta, z možnostjo podaljšanja roka po posebnih določilih. * Za projekte in načrte, ki bi lahko bistveno vplivali na okolje in družbo ter na varovana območja, je potrebno opraviti oceno vplivov. * Najemnik ali lastnik lahko zahteva nadomestilo oz. odškodnino za zemljišča oz. stavbe, če občina na nepremičnini določi rabo za javno korist (javne prometne površine, javne površine za šport, rekreacijo in oddih, državne in občinske stavbe, pokopališča). Zahtevo lahko poda na podlagi cenitve, v obdobju štirih let.   **PRAVNI SISTEM EU**  Prostorsko načrtovanje, prostorski ukrepi in zemljiška politika v širšem pomenu niso neposreden predmet urejanja na EU ravni, ampak se nanj le posredno nanašajo nekatere uredbe ali direktive.  Ta zakon omogoča izvajanje Uredbe (EU) št. 347/2013 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 17. aprila 2013 o smernicah za vseevropsko energetsko infrastrukturo in razveljavitvi Odločbe št. 1364/2006/ES in spremembi uredb (ES) št. 713/2009, (ES) št. 714/2009 in (ES) št. 715/2009 (UL L št. 115 z dne 25.4.2013, str. 39), ki predvideva umeščanje projektov skupnega interesa po principu vse na enem mestu za določeno linijsko energetsko infrastrukturo. ZUreP-2 je takšen postopek predvidel za vso linijsko prometno in energetsko infrastrukturo državnega pomena. Za omenjeno uredbo je bila sicer že sprejeta Uredba o izvajanju Uredbe 347/2013/EU o smernicah za vseevropsko energetsko infrastrukturo (Ur. list RS, št. 6/14).  Ta zakon implementira v slovenski pravni red   * direktivo 2001/42/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L št. 197 z dne 21.7.2001, str. 157), v delu, ki se nanaša na presojo vplivov načrtov in programov na okolje, v kolikor gre za prostorske plane in prostorske akte, * direktivo 2011/92/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 26 z dne 28.1.2012, str. 1), zadnjič spremenjeno z direktivo 2014/52/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 124 z dne 25.4.2014, str. 1), v delu, ki se nanaša na združitev presoje vplivov posega na okolje s postopkom celovitega umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena, * direktivo 92/43/EGS Sveta z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22.7.1992, stran 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), v delu, ki se nanaša na presojo sprejemljivosti planov in programov ter posegov v naravo, v kolikor so ti združeni s postopki celovite presoje vplivov na okolje prostorskih planov in prostorskih aktov ter presoje vplivov na okolje v okviru celovitega umeščanja, * direktivo 2009/147/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 30. novembra 2009 o ohranjanju prosto živečih ptic (UL L št. 20 z dne 26. 1. 2010, str. 7), zadnjič spremenjeno z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), v delu, ki se nanaša na presojo sprejemljivosti planov in programov ter posegov v naravo, v kolikor so ti združeni s postopki celovite presoje vplivov na okolje prostorskih planov in prostorskih aktov ter presoje vplivov na okolje v okviru celovitega umeščanja, * direktivo 2014/89/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. julija 2014 o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje (UL L št. 257 z dne 28.8.2014, str. 135).   Predlog zakona je skladen z naštetimi direktivami, kar izhaja iz priloženih korelacijskih tabel, v katerih je predstavljen način njihovega prenosa.  Izjava o skladnosti (oblika pdf) – izvoz iz baze RPS  Korelacijska tabela (oblika pdf) – izvoz iz baze RPS |
| **6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA** |
| **6.1 Presoja administrativnih posledic**  **a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:**   * Priprava prostorskih aktov bo potekala preko objav v prostorskem informacijskem sistemu, s čimer bo avtomatiziran del medsebojnega obveščanja in pošiljanja gradiv s strani pripravljavca prostorskega akta vsem sodelujočim nosilcem urejanja prostora v postopku priprave prostorskih aktov. Tudi obveščanje javnosti se bo izvajalo preko tega spletnega orodja. S tem se nosilcem urejanja prostora in javnosti zagotovi večja preglednost in ažurnost informacij. * V postopkih priprave prostorskih aktov se izboljšuje postopek sodelovanja nosilcev urejanja prostora na način, da bodo pripravili smernic v naprej in jih objavili v prostorskem informacijskem sistemu (in ne za vsak prostorski akt na vlogo pripravljavca). Razbremenjeni bodo odločanja o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, ker že zakon določa za katere vrste prostorkih aktopv je celovita presoja vplivo na okolje obvezna in za katere ne (namesto dosedanje ureditve, ko je tako odločitev treba sprejeti za vsak postopek prostorskega akta posebej). * Uvedba instrumenta razrešitve nasprotja javnih interesov naj bi omogočala hitrejšo reševanje konfliktov med sodelujočimi resorji v postopkih priprave prostorskih aktov, saj bo v primerih strokovno nerešljivih zadev na ravni uradništva pripeljala do odločitve na politični ravni in omogočila rešitev ter sprejem prostorskega akta. * Občinski prostorski načrt je razbremenjen določenih vsebin (strateški del, prostorski izvedbeni pogoji glede urejanja naselij in krajine, posamična poselitev), zaradi česar bo njegova priprava lažja in hitrejša, sam akt pa podvržen manjši količini sprememb in bo zato omogočal večjo pravno varnost. * Zakon širi naloge občinskega urbanista tudi na pripravo mnenj o skladnosti dokumentacije z občinskimi prostorskimi akti v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj. Zakon prepušča občinam odločitev glede oblike in načina opravljanja nalog občinskega urbanista. Želja predlagatelja je, da bi občine razpolagale s primernim strokovnim kadrom, ki bi jim omogočal kvaliteten vpogled in sodelovanje pri postopkih priprave prostorskih aktov ter izvajanje nalog pri omogočanju dopolnilne gradnje izven naseli. Predvsem v manjših občinah samostojno izvajanje teh nalog mogoče ni najbolj ekonomično in podpiramo medobčinsko povezaovanja na področju urejanja prostora. * Na področju prostorskih ureditev državnega pomena se z namenom večje prožnosti in učinkovitosti uvaja modifikacija postopka državnega prostorskega načrtovanja, ki se bodisi ustavi na nivoju državnega prostorskega načrta, ali pa se izvede združen postopek načrtovanja in dovoljevanja. Za linijsko prometno in energetsko infrastrukturo se tako omogoča princip vse-na-enem-mestu, kjer se v isti fazi opravi tako podrobno prostorsko načrtovanje, kot tudi projektiranje in dovoljevanje. Postopek bo hiter in voden s strani enega pristojnega organa, kar omogoča izvajanje Uredbe (EU) št. 347/2013 o smernicah za vseevropsko energetsko infrastrukturo. Za investitorja bo takšen postopek nedvomno bolj ugoden, izognil pa se bo tudi morebitnemu podvajanju dokumentacije, ki se je sedaj odvijalo na ravni priprave Uredbe o DPN in priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. * Začetek umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena je smiselno prestavljen v fazo priprave razvojnih aktov (regionalni prostorski plan), kjer je primerno mesto, da se izvede strateška presoja o smiselnosti posameznih državnih investicij in njeni usklajenosti z ostalimi sektorskimi politikami. S tem se doseže predhodna usklajenost resorjev in izogne zastojem v kasnejšem postopku prostorskega načrtovanja takšnih ureditev. Zaradi navedenega naj bi bili postopki državnega prostorskega načrtovanja krajši in bolj učinkoviti, manj pa bi bilo tudi vračanja v predhodne faze postopka. * Komisija za prostorski razvoj Vlade RS kot novo delovno telo vlade, ki naj bi se sestajala na mesečnih sejah. Njena sestava je predvidena na nivoju državnih sekretarjev. * Pri MOP se ustanovi Prostorski svet kot strokovno posvetovalno telo, kateremu nudi organizacijsko in finančno podporo MOP. * Država in občina bosta morali zagotoviti ustrezno sofinanciranje priprave regionalnih prostorskih planov, pri čemer se zaradi zmanjšanja finančnih in administrativnih posledic zakon opira na sistem razvojnih regij v skladu z zakonom o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja in njegove institucije (razvojni svet regije kot tisti, ki sprejema regionalni prostorski plan, regionalne razvojne agencije kot morebitni pripravljavci teh planov). * Na ravni občine se vzpostavi evidenca stavbnih zemljišč, ki naj omogoča gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in njihovo ustrezno opremljanje, za kar bodo potrebni kadrovski in finančni viri. * Na ravni MOP bodo zaradi novih obveznosti (nove vsebine urbanega razvoja, usposabljanja občin in občinskih služb za urejanje prostora, naloge nosilca urejanja prostora pri vseh občinskih prostorskih izvedbenih aktih z vidika njihove vsebinske skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, izvedbe združenega postopka načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, itd.) potrebne dodatne zaposlitve. |
| **b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:**  Obveznost strank (v tem primeru občin ali pobudnikov za pripravo OPPN) se na občinski ravni bistveno ne spreminja. Zaradi izpeljave načela usklajevanja in sodelovanja se pri vseh prostorskih aktih zahteva od pripravljavca, da pozna režime v prostoru, kar bo preko uporabe prostorskega informacijskega sistema tudi bistveno lažje kot do sedaj.  Investitorjem pri državnem prostorskem načrtovanju bo olajšan postopek pridobitve celovitega dovoljenja, ki bo po vsebini gradbeno dovoljenje in morebitno okoljevarstveno soglasje po Zakonu o varstvu okolja ob sočasnem sprejetju uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu. Investitor bo komuniciral le z enim organom, priprava dokumentacije bo potekala le enkrat (torej ne bo prišlo do ponavljanja usklajevanj z nosilci urejanja prostora najprej na ravni prostorskega izvedbenega akta, potem pa na ravni projektne dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja).  Občine bodo lahko določile obveznost priglašanja določenih negradbenih posegov v prostor, kjer pa je postopek odobritve s strani občine določen kot kratek in nezapleten. |
| **6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki** |
| Predlog zakona prinaša pozitivne posledice za okolje, saj gre za enega od neposrednih ciljev urejanja prostora, ki je hkrati pogoj za kakovostne življenjske razmere in življenje ter zdravje ljudi. Prostor kot fizični resurs je namreč omejena dobrina, za katerega je treba omogočati trajnostni razvoj in racionalno rabo, da bo njegovo uživanje omogočeno tudi prihodnjim generacijam. Zakon tako dosledno izpeljuje vrednotenje vplivov prostorskih odločitev iz vseh treh vidikov: gospodarskega, družbenega in okoljskega. Pri okoljskem gre seveda za okoljske presoje, ki so po vsebini urejene v sektorski zakonodaji (celovita presoja vplivov na okolje in presoja vplivov na okolje po zakonu o varstvu okolja ter temu pridružena presoja sprejemljivosti po zakonu o ohranjanju narave). Ker pa jih ZureP-3 postopkovno preureja in ga v postopkih priprave prostorskih izvedbenih aktov v celoti implementira v postopek priprave prostorskega akta, je predmet tega zakona tudi implementacija direktiv EU s tega področja.  Varstvo okolja je izvedeno tudi v instrumentih, kot so: zeleni sistem, zagotavljanje zadostnih zelenih in odprtih grajenih javnih površin, usmerjanje poselitve v naselja, prednost prenove pred novo pozidavo, posebnosti prostorskega načrtovanja na določenih ogroženih območjih in na morju, prostorsko načrtovanje zasnov večjih industrijskih con na ravni regionalnega prostorskega plana, s čimer naj bi se zmanjšalo njihovo število, priprava krajinskih zasnov za posebna območja v odprtem prostoru, itd. Tudi v postopku razrešitve nasprotja javnih interesov kot potencialno spornem postopku z vidika možnosti prevlade nad interesom varstva okolja je opredeljeno, da gre za skrajno sredstvo, ki se uporablja po izčrpanju strokovnih možnosti za sprejemljivo in ustrezno rešitev, pri čemer ostanejo v veljavi posebne določbe zakona o ohranjanju narave, ki predpisuje dodatne pogoje za izpeljavo postopka prevlade nad javno koristjo ohranjanja narave. Politično odločitev o tem sprejme vlada, ki mora poskrbeti tudi za ustrezno uskladitev predpisov. |
| **6.3 Presoja posledic za gospodarstvo**  Predlog zakona bo imel pozitivne učinke za gospodarstvo in državljane, saj bo skupaj z instrumenti, predvidenimi v Gradbenemu zakonu, ki se s predmetnim zakonom sprejema paketno, omogočil večje možnosti za realizacijo investicijskih namer in večjo fleksibilnost pri umeščanju in dovoljevanju gradenj. Prav tako bo z zakonom omogočena pravna varnost investicij, kar bo ugodno vplivalo na večjo privlačnost investicijskega okolja.  Evidenca stavbnih zemljišč, ki jo bodo vodile občine, bo tako omogočala dober pregled nad stanjem in potrebami po določanju novih stavbnih zemljišč, občine bodo imele na voljo mehanizme njihovega gospodarjenja in se bodo lažje odzivale na investicijske pobude. Postopek lokacijske preveritve bo omogočal odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, začasno rabo, omogočal bo dopolnilno gradnjo ali določal območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi. S to fleksibilizacijo se bo skrajšal čas za uresničitev s tem povezane gradnje, saj bo dosežena skladnost s prostorskih aktom izven dolgotrajnega in obsežnega postopka spreminjanja OPN. Združen postopek načrtovanja in dovoljevanja bo bistveno skrajšal čas od izbrane najboljše variante do končnega celovitega dovoljenja in zaradi odprave podvajanja faz in dokumentacije tudi finančno razbremenil postopek. Strateške odločitve o državnih investicijah, ki naj bi se opravile na ravni regionalnega prostorskega plana, bodo omogočale tehten in resorsko usklajen premislek o njihovi smiselnosti in prostorski umeščenosti, zaradi česar naj bi se postopek za investitorja ne ukvarjal več s strateškimi razvojnimi vprašanji, ampak le še s tem, kako in kam znotraj izbrane variante umestiti določeno prostorsko ureditev državnega pomena. |
|  |
| **6.4 Presoja posledic za socialno področje**  Sodelovanje javnosti je eno od ključnih načel tega zakona, ki se skladno z Aarhuško konvencijo dosledno širi na primerno javno obveščanje, sodelovanje javnosti v zgodnjih fazah priprave prostorskih planov in prostorskih aktov ter ustrezna pravna sredstva zoper prostorske akte.  Zakon prav tako vpliva na socialno področje z usmerjanjem poselitve v naselja, posebnimi pravili načrtovanja gospodarske in družbene infrastrukture, določanjem območja za dolgoročno širitev naselja, kjer naj bi se režimi podrejali funkciji poselitve, ipd. Hkrati je dopuščeno, da se tudi na območjih posamične poselitve omogoča nadaljnje kvalitetno bivanje, saj je na teh območjih dovoljenja nadomestna gradnja, rekonstrukcija in prizidava, pod določenimi pogoji pa tudi dodatna dopolnilna gradnja. Kmetijska gospodarstva se bodo na ta način lahko primerno širila in omogočila preživetje svojim družinam. |
| **6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja** |
| Glede na sistem strateškega načrtovanja, v okviru katerega se pripravljajo Strategija prostorskega razvoja Slovenije, regionalni prostorski plan in občinski prostorski plan, ima zakon neposreden vpliv na razvojno načrtovanje, saj vzpostavlja njegove instrumente. Pri tem poudarja medsebojno usklajevanje, sodelovanje in skladnost vseh razvojnih dokumentov in strateških dokumentov. V ta namen je bilo oblikovanih nekaj novih rešitev, predvsem več medsektorskega komuniciranja v pripravljalni fazi, aktivna vloga nosilcev urejanja prostora, prenos vsebin pobude za pripravo državnih prostorskih načrtov in zasnov nekaterih prostorskih ureditev lokalnega pomena na raven regionalnega prostorskega plana, ločitev strateškega dela in izvedbenega dela OPN, uvedba instrumenta razrešitve nasprotja javnih interesov, instrument usklajevanja sorodnih predpisov, ipd. Zakon vzpostavlja tudi neposredno povezavo z regionalnim razvojnim načrtom, pripravljenim po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, ki naj se pripravlja vsebinsko povezano z regionalnim prostorskim planom. Pri tem bo plan po svoji ročnosti verjetno presegel eno programsko obdobje in bo s svojo vsebino strateško napolnil regionalni razvojni načrt. Ker se oba pripravljata na ravni razvojne regije, se je zakon naslonil na že ustanovljene regijske institucije (razvojni svet regije, regionalne razvojne agencije), ki bi odigrale smiselno vlogo pri njegovi pripravi. Nasploh morajo vse razvojne odločitve s področja prostorskega razvoja upoštevati tudi druge razvojne dokumente in si prizadevati za njihovo medsebojno skladnost, da na izvedbeni ravni potem ne pride do problemov pri konkretnih investicijah.  **6.6 Presoja posledic za druga področja**  Predlog zakona nima posledic za druga področja. |
| **6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:** |
| 1. Predstavitev sprejetega zakona:   Zakon bo po sprejetju na regijskih srečanjih po Sloveniji predstavljen nosilcem urejanja prostora, občinam, upravnim enotam, strokovni javnosti ter drugi zainteresirani javnosti. Predvidena so izobraževanja in delavnice za občine za namene izvajanja novih instrumentov prostorskega načrtovanja, regionalnega prostorskega planiranja, občinskih služb urejanja prostora in zemljiške politike. Zakon bo predstavljen širši javnosti preko medijev, javnih predstavitev in spletnih predstavitev, izdelane bodo tudi preglednice.  S končnimi določbami predloga zakona je prav z namenom izčrpne in učinkovite seznanitve vseh deležnikov z novo zakonodajo predviden ustrezno dolg vacatio legis, saj je predvideno, da bi zakon začel veljati šele 1.6.2022.   1. Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:   MOP bo spremljal izvajanje zakona preko odzivov in posvetov z udeleženci v postopku priprave tega zakona (občine in njihova združenja SOS. ZOS in ZMOS, upravne enote, resorna ministrstva, ki nastopajo kot nosilci urejanja prostora, pobudnikov za DPN, obe strokovni zbornici ZAPS in IZS, Urbanistični in Geodetski inštitut Slovenije ter odzivi strokovne in splošne javnosti). Na podlagi odzivov se bodo izdelale analize, pojasnila, priporočila ter usmeritve.  Z namenom doseganja ciljev tega zakona se bo preko prostorskega informacijskega sistema spremljala statistika glede postopkov lokacijskih preveritev in odstopanj od prostorskih aktov, statistika glede postopkov priprave in sprejemanja prostorskih aktov, statistika o času in načinu sodelovanja nosilcev urejanja prostora, statistika glede izdanih celovitih dovoljenj, ipd. Pri občinah se bo preverjalo ustrezno sodelovanje občinskih urbanistov.  Doseganje ciljev se bo merilo glede na število postopkov lokacijskih preveritev in odstopanj od prostorskega akta, povprečnega časa roka sprejemanja OPN, povprečnega časa roka priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja in izdaje celovitega dovoljenja, število izvedenih postopkov razrešitve nasprotja javnih interesov, povprečnega časa za podajo mnenj s strani nosilcev urejanja prostora, odzivov na vpeljavo regionalnega prostorskega plana in njegove vsebine ter druge primerne metode, kot so spremljanje letnih poročil strokovnih zbornic in institucij s tega področja.  Učinkovitost doseganja ciljev se bo na podlagi opisanih metod in meril spremljala vsako leto, pri čemer se bo po petih letih glede na podane ugotovitve pripravil predlog ukrepov. |

|  |
| --- |
| 6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona  Predlog zakona ne ureja nobenih vprašanj v zvezi z drugimi pomembnimi okoliščinami.  7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA:  Osnutek zakona je bil posredovan v javno razpravo 24. 9. 2020. Javna razprava je bila zaradi obsežnosti gradiva na pobudo strokovne javnosti podaljšana in je tako trajala do začetka novembra 2020. Osnutek ZUreP-3 je bil objavljen na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor ter na spletnih straneh e-demokracija. Na podlagi pripomb in usklajevanj je bil nato pripravljen nov predlog zakona, ki je bil 31. 12. 2021 posredovan v medresorsko usklajevanje.  Pri pripravi zakona so s svojimi pripombami in mnenji v usklajevanjih ali v delovnih skupinah za pripravo zakona sodelovali zlasti: Združenje občin Slovenije, Skupnost občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Inženirska zbornica Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije (GIZ regionalne razvojne agencije, GIZ distribucija električne energije, GIZ vetrna energija, GIZ zavarovano združenje), Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije, Notarska zbornica Slovenije, Kulturniška zbornica Slovenije, Fakulteta za arhitekturo in Biotehniška fakulteta Univerze v Ljubljani, Urbanistični inštitut, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Vrhovno sodišče, Upravno sodišče, IPOP – Mreža za prostor, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije, DOPSS, Slovensko društvo za opazovanje netopirjev, Slovensko odonotaloško društvo, Sindikat kmetov Slovenije, Fiabci, Združenje sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke Slovenije, Zveza geografov Slovenije, različna podjetja (Telekom, HESS, ELES, Plinovodi, DRI, Savaprojekt, LUZ, Locus, ZEU in drugi) ter 8 posameznikov.  Pripombe, ki so prispevale k izboljšanju rešitev in jih je bilo mogoče upoštevati, ne da bi se bistveno spremenila namen in struktura zakona, so bile upoštevane pri pripravi predloga zakona. Večina pripomb, podanih v javni razpravi, je bila upoštevanih ali pa je bila, upoštevajoč kontradiktorna mnenja, sprejeta rešitev, ki predstavlja kompromisno rešitev.  Upoštevane so bile naslednje pripombe:   * izboljšana določba enega izmed ciljev urejanja prostora: »omogočanje urbanega razvoja mest in širših mestnih območij, ki temelji na pametnem upravljanju mest po principu pametnih mest« (2. člen (2), osma alineja), * upoštevan predlog, da je eden izmed ciljev urejanja prostora »zagotavljanje« (namesto »doseganje«) prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru, * upoštevane pripombe glede oblikovanja definicij »zelenega sistema«, »zeleni sistem naselja« ter »zeleni sistem regije«, * upoštevano, da so javne površine so lahko tudi naravne; * dodana definicija »zelena površina«, * vrnjena definicija »nosilcev urejanja prostora«, sicer v nekoliko skrajšani obliki, * definicija »grajeno javno dobro« ostane podobna, kot v ZUreP-3, * popravljena definicija »posamična poselitev« (posamična poselitev so zemljišča izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ devet stanovanjskih stavb, ali nepozidana tako, da skupaj s pozidanimi tvorijo zaključeno celoto; prej pisalo do največ deset stan. stavb); * med pristojnosti občine na področju urejanja prostora dodani alineji: * izvajanje ter dodeljevanje sredstev za programe izobraževanja in ozaveščanja o urejanju prostora ter * izvajanje nalog, povezanih s pripravo programov za podporo prostorskemu in urbanemu razvoju, * dopolnjeno je načelo trajnostnega prostorskega razvoja. dodano, da trajnostni pristop k prostorskemu razvoju obsega zagotavljanje sinergije med družbenimi, gospodarskimi in okoljskimi vidiki poseganja v prostor, * predlagani pojem »prekomernega bremena uresničitve javnega interesa«, kakor tudi pojem »«pravice do povrnitve tega dela bremena«, je bil zaradi nejasnosti črtan, * popravljeno besedilo pri načelu sodelovanja javnosti, tako da piše “sodelovanje med javnostjo in pripravljavcem prostorskega akta” in ne zgolj “komuniciranje«, popravek pomeni višjo stopnjo, * upoštevano, da morajo biti smernice nosilcev urejanja prostora strukturirane glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta, za pripravo katerega se uporabljajo ter, da so sestavni del smernic tudi vsi podatki, ki so v izvorni pristojnosti nosilca urejanja prostora, ki so potrebni za pripravo prostorskih aktov; podatki morajo biti pripravljeni v ustrezni digitalni obliki, ki je neposredno uporabna za pripravo prostorskih aktov, nosilec urejanja prostora pa mora zagotavljati dostop do teh podatkov; * pri urejanju prostora so pri vrednotenju vplivov bolj uravnoteženi kriteriji, na podlagi katerih se analizira in ovrednoti vpliv na področja iz 19. člena, * bolj jasno določiti pogoje za način razrešitve nasprotja javnih interesov, * postopek prevlade javnega koristi s področja tega zakona nad javno koristjo ohranjanja narave se še naprej izpelje po določilih Zakona o ohranjanju narave, * natančneje se določi, kdaj se lahko uporabi razrešitev nasprotja javnih interesov - pripravljen je osnutek podzakonskega predpisa, ki določa merila za vrednotenje vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje, kako se vrednotenje vplivov izvede ter postopek odločanja pri odločanju o načinu razrešitve nasprotja javnih interesov, * pri urejanju na območju prostora z omejitvami se črta, da je dopustno tudi načrtovanje in gradnja objektov, namenjenih proizvodnji energije in obnovljivih virov, ki s svojim delovanjem ne bodo povzročili naravnih nesreč ali prekomernih škodljivih vplivov na okolje, * projektna skupina na nivoju občinskega prostorskega načrtovanja ni obvezna, * ohrani se obveznost izdelave elaborata ekonomike za OPN in OPPN, * pripravljavec regionalnega prostorskega plana za izdelavo regionalnega prostorskega plana, posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag zagotovi sodelovanje strokovnjakov iz 45. člena tega zakona (interdisciplinarno skupino strokovnjakov za izdelavo prostorskega akta in strokovnih podlag, * črta se odstavek, da če občine na območju razvoje regije ustanovijo zvezo občin v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo, sprejme regionalni prostorski plan svet zveze občin po predhodni potrditvi vlade in izvršilnega organa zveze občin (odstavek v členu glede priprave in sprejetja RPP), * se upošteva, da celovite presoje vplivov na okolje (cpvo) v postopku DPN ali združenem postopku ni treba vedno izvesti, in sicer, cpvo se ne izvede če pripravljavec o tem pridobi mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje; pripravljavec lahko zaprosi za mnenje, če oceni, da se s tema aktoma ne načrtujejo prostorske ureditve, ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja; za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti in ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje, * pri načrtovanju prostorskih ureditev skupnega pomena se črta določilo »pri čemer smiselno upošteva elemente državnega prostorskega načrtovanja«, saj ni jasno, kakšen sploh je postopek priprave OPN ali OPPN za prostorsko ureditev skupnega pomena, * črta se, da se z OPN določijo “nove” javne površine, določijo se namreč vse javne površine (ne samo nove), * se upošteva, da občina objavi “dopolnjen” osnutek (in ne samo osnutek) OPN v prostorskem informacijskem sistemu, * pri sklepu o uvedbi postopka komasacije se doda, da na podlagi pravnomočnega sklepa o uvedbi postopka komasacije občinski upravni organ predlaga vpis uvedbe postopka komasacije in komasacijskega območja v zemljiški kataster ter njuno zaznambo v zemljiški knjigi, prej je manjkalo da je podlaga za zaznambo komasacije pravnomočen sklep, * črta se, da lahko občina »na obstoječih nestavbnih zemljišč v stavbna zemljišča za namen širitve obstoječih dejavnosti« z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je to skladno s cilji prostorskega razvoja občine in s pravnimi režimi ter gre za spremembo namenske rabe prostora; * črta se določilo, s katerim bi se dopuščalo spremembo namenske rabe z OPPN za širitev obstoječih dejavnosti; * upošteva se, da se zahteva po višini bančne garancije v pogodbi o opremljanju nanaša na vrednost komunalne opreme z DDV, * upošteva se, da zadostuje, da investitor na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izkazuje minimalno komunalno oskrbo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, vendar le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju. Črta se birokatska ovira, da bi občina na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju investitorju morala izdati potrdilo, s katerim bi ta izkazoval minimalno komunalno oskrbo; * upošteva se, da se gradbena parcela ne določa tudi za objekte, kategorizirane kot nezahtevni objekti po predpisih, ki urejajo graditev, * upošteva se, da se vrne dikcija iz ZUreP-3, da je soglasje za spreminjanje meje parcele treba pridobiti za spreminjanje mej gradbenih parcel stavb in pripadajočih zemljiščih stavb iz evidence stavbnih zemljišč; občina pa lahko sprejme poseben odlok, v katerem natančno določi območje, na katerem je potrebno pridobiti soglasje za parcelacijo; * črta se možnost zgolj delne uveljavitve (le na delu zemljišča) predkupne pravice s strani države ali občine, * rok, v katerem prodajalcu ni potrebno ponoviti ponudbe nosilcu predkupne pravice, podaljšan z 2 na 3 mesece, * doda se določilo, da mora razlastitveni upravičenec pri vročitvi ponudbe ravnati v skladu s pravili o vročanju priporočenih in vrednostnih pošiljk, ki jih določajo predpisi, ki urejajo poštne storitve; če naslovnik pošiljke ne prevzame ali če odkloni prevzem, se s potekom roka za prevzem poštne pošiljke šteje, da je bila ponudba vročena, * rok za odločitev o pritožbi zoper odločbo, s katero se odmeri komunalni prispevek, je podaljšan iz 15 na 30 dni, * doda se določilo, da je izvajalec gospodarske javne službe dolžan obvestiti občinski upravni organ, če ga lastnik obstoječega objekta zaprosi za priključitev objekta na komunalno opremo, * dopolnjena je dikcija, da gre za zakonskih oprostitve plačila komunalnega prispevka, ko je investitor občina tudi v primeru, če gre za osebe javnega prava, katerih ustanovitelj je občina, * občinska inšpekcija bo v zvezi z občinskim urbanistom nadzirala samo delo občinskega urbanista v skladu s šestim in osmim odstavkom 47. člena, * črta se, da je občinska inšpekcija pristojna za nadzor nad plačilom komunalnega prispevka za zavezance, * podaljša se rok, da občine najpozneje do 31. decembra 2024 uskladijo občinske prostorske načrte s tem zakonom glede določanja poselitvenih območij in območij za dolgoročni razvoj naselij ter glede izvedbe prve tehnične posodobitve.   Naslednje pripombe, iz objektivnih razlogov, niso bile upoštevane:   * vzpostavitev ene kontaktne točke ter vzpostavitev posebnega organa, ki bi odločal o prednostnih projektih - za pospešitev presoje projektov in izpeljavo postopkov izdaje ustreznih dovoljenj, po sistemu »vse na enem mestu« vzpostavil poseben organ, ki bo odločal o prednostnih projektih t. i. »državnega pomena«, * da se kot cilj urejanja prostora v skladu z javnim interesom doda novo alinejo: »zagotavlja in varuje dolgoročno usmerjeni razvoj kulturne identitete prostora in skupnosti«, * da se doda definicija »širša mestna območja«, * predlagana bolj »mehka« definicija »družbena javna infrastruktura«, na način, ki bi omogoča večjo toleranco, * brisati, da je javna površina lahko v zasebni lasti, * pojem (nadomestna gradnja) pomensko uskladi v GZ, posebej če so kakšne posebnosti za tako gradnjo, * da Komisija vlade za prostorski razvoj ne poda mnenja (prej soglasja) k smernicam državnih nosilcev urejanja prostora; * vrnitev splošnih smernic državnih nosilcev urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP), kot so bile urejene v ZUreP-3, * da se briše člen, ki določa, da razvojne in strokovno tehnične naloge na področju urejanja prostora lahko v skladu s programom dela ministrstva izvajata Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Geodetski inštitut Slovenije, * da se briše člen o sodnem varstvu zoper prostorske izvedbene akte (upravni spor pred Upravnim sodiščem), * da pripravljavci regionalnega prostorskega plana (v nadaljnjem besedilu: RPP) zaprosijo NUP, da zagotovijo strokovne podlage, ki morajo biti vključene v osnutek RPP; NUP odgovorijo v 30 dneh po pozivu, * predlog da mora biti izdelava občinskega prostorskega plana obvezna za vse občine (nasploh in ne samo za mestne občine, ki še nimajo RPP), * pripombe glede članstva projektne skupine (dodati: projektanta (izdelovalec strokovne podlage za DPN), izdelovalca OPN in predstavnike vsake lokalne skupnosti idr), * da se s tem zakonom določi, da se višina denarnega nadomestila, ki pripada lastniku razlaščene nepremičnine določi na podlagi cenitve pooblaščenega strokovnjaka za vrednotenje nepremičnin oz. cenilca na podlagi mednarodnih standardov vrednotenja nepremičnin (MSOV), * da se doda člen o skrajšanem postopku sprejema občinskih prostorskih aktov, kot ga je določal Zakon o prostorskem načrtovanju, * da se v pogodbi o opremljanju stavbnih zemljišč uredi pravica investitorja do povračila vloženih sredstev na podlagi pogodbe o opremljanju ali s strani občine, ali pa s strani lastnikov tistih zemljišč, ki niso sodelovali pri sofinanciranju gradnje komunalne opreme, * da ni treba posebej predpisovati, da predkupna pravica ni mogoča pri darilni pogodbi, * da se črta:«če je razlastitveni upravičenec za omejitev ali odvzem lastninske pravice na isti nepremičnini za isti razlastitveni namen v preteklosti že plačal odškodnino, se ta odškodnina v revalorizirani vrednosti upošteva pri odškodnini zaradi razlastitve ali omejitve lastninske pravice na nepremičnini.«, * da se uredi tudi stavbno pravico v javno korist, * da se črta člen, ki ureja zahtevo za razglasitev ter se najde zakonodajno rešitev in enotno metodologijo cenitve, ki bo omogočila boljšo sistemsko in finančno vzdržno ureditev tega področja, * da bi se ne glede na določbe predpisov, ki urejajo stvarnopravna razmerja in vpise v zemljiško knjigo lahko služnostna pravica v javno korist, pridobljena na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti ali na podlagi odločbe o ustanovitvi služnosti v javno korist, v zemljiško knjigo vknjižila tudi na solastniškem deležu posameznega solastnika, * da plačilo komunalnega prispevka ni več pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja, * da se ohrani potrdilo o namenski rabi zemljišča, * da se ohrani navajanje prostorsko izvedbenih pogojev v Lokacijski informaciji. Navajanje PIP v LI bo ohranjeno do uveljavitve PIS.   **8. PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVALA PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN:**  Ni sodeloval zunanji strokovnjak.  9. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES   * Andrej Vizjak, minister, ministrstvo za okolje in prostor * Robert Rožac, državni sekretar * Georgi Bangiev, direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, ministrstvo za okolje in prostor |

II. BESEDILO ČLENOV

(nomotehnično urejen predlog zakona)

**ZAKON O UREJANJU PROSTORA**

**(ZUreP-3)**

**I. del: TEMELJNE DOLOČBE**

**1. poglavje: SPLOŠNE DOLOČBE**

1. člen

(predmet zakona)

(1) Ta zakon določa cilje, načela in pravila urejanja prostora, udeležence, ki delujejo na tem področju, vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja, postopke za njihovo pripravo in sprejetje (v nadaljnjem besedilu: postopki priprave), njihovo izvedbo ter postopke podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena. Določa tudi prostorske ukrepe in druge akte urejanja prostora, instrumente in ukrepe zemljiške politike ter ureja spremljanje stanja prostorskega razvoja, delovanje prostorskega informacijskega sistema in izdajanje potrdil s področja urejanja prostora.

(2) S tem zakonom se v slovenski pravni red prenašajo:

Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2001/42/ES z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L št. 197 z dne 21. 7. 2001, str. 157), v delu, ki se nanaša na presojo vplivov načrtov in programov na okolje, če gre za prostorske akte;

Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta 2011/92/EU z dne 13. decembra 2011 o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 26 z dne 28. 1. 2012, str. 1), zadnjič spremenjena z Direktivo Evropskega parlamenta in Sveta 2014/52/ES z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje (UL L št. 124 z dne 25. 4. 2014, str. 1), v delu, ki se nanaša na združitev presoje vplivov posega na okolje s postopkom umeščanja, podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena;

Direktiva Sveta 92/43/EGS z dne 21. maja 1992 o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst (UL L št. 206 z dne 22. 7. 1992, str. 7), zadnjič spremenjena z Direktivo Sveta 2013/17/EU z dne 13. maja 2013 o prilagoditvi nekaterih direktiv na področju okolja zaradi pristopa Republike Hrvaške (UL L št. 158 z dne 10. 6. 2013, str. 193), v delu, ki se nanaša na presojo sprejemljivosti planov in programov ter posegov v naravo, če so ti združeni s celovito presojo vplivov na okolje prostorskih aktov ter presojo vplivov na okolje v okviru postopka umeščanja, podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena;

Direktiva 2014/89/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. julija 2014 o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje (UL L št. 257 z dne 28. 8. 2014, str. 135).

1. člen

(namen, cilji in instrumenti urejanja prostora)

(1) Namen tega zakona je zaščita javnega interesa pri urejanju prostora.

(2) Cilji urejanja prostora, ki štejejo za javni interes iz prejšnjega odstavka, so:

priprava, sprejetje in izvajanje prostorskih aktov;

varovanje prostora kot omejene naravne dobrine;

omogočanje kakovostnih življenjskih razmer in zdravega življenjskega okolja;

zagotavljanje racionalne rabe prostora ter ohranjanje prostorskih zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;

zagotavljanje prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;

ustvarjanje in ohranjanje prepoznavnih značilnosti in kulturne identitete v prostoru;

omogočanje policentričnega sistema razvoja naselij;

omogočanje urbanega razvoja mest in širših mestnih območij, ki temelji na pametnem upravljanju mest po načelu pametnih mest;

ustvarjanje, varovanje in razvijanje kakovostnih mest in drugih naselij,

omogočanje ustreznega in univerzalnega dostopa do družbene in gospodarske javne infrastrukture ter javni površin;

ustvarjanje in varovanje pestrosti, prepoznavnosti in kakovosti krajine;

prilagajanje na podnebne spremembe;

omogočanje prehoda v nizkoogljično družbo, ki temelji na krožnem gospodarstvu, zmanjšanju izpustov toplogrednih plinov, učinkoviti rabi energije in uporabi obnovljivih virov energije;

omogočanje krepitve in varovanja zdravja ljudi;

omogočanje varstva okolja, ohranjanja narave, varovanja kulturne dediščine, varovanja kmetijskih zemljišč ter drugih kakovosti prostora;

ustvarjanje razmer za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč;

omogočanje obramba države.

(3) Urejanje prostora po tem zakonu je kontinuiran proces, ki obsega prostorsko načrtovanje, postopek umeščanja, podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, izvajanje ukrepov zemljiške politike ter pripravo in sprejetje drugih aktov urejanja prostora, spremljanje stanja prostorskega razvoja, inšpekcijski nadzor in zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev.

(4) Odločitve glede prostorskega razvoja je treba na vseh ravneh oblikovati s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, z upoštevanjem ciljev iz drugega odstavka tega člena, izhajajoč iz spremljanja in analize podatkov iz prikaza stanja prostora ter ob poznavanju sedanjih in strokovno utemeljeni oceni prihodnjih varstvenih in razvojnih potreb v prostoru.

1. člen

(izrazi)

(1) V tem zakonu uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

1. **bilanca površin** je izračun in prikaz nepozidanih stavbnih zemljišč, členjena na posamezne kategorije namenske rabe prostora in na razvojne stopnje, teh površin, kot izhajajo iz evidence stavbnih zemljišč; je podlaga za izračun izkoriščenosti prostih površin ali lokacij, ki so primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe ali kadar se načrtujejo nove površine stavbnih zemljišč kot širitev ureditvenega območja naselja;
2. **celovita presoja vplivov na okolje** je presoja, s katero se ocenijo vplivi prostorskega akta na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
3. **dostopnost** je dosegljivost lokacije, dejavnosti in storitev različnim uporabnikom s sredstvi trajnostne mobilnosti (hodljivost, kolesarjenje, javni potniški promet). Dostopnost se meri v dolžinskih in časovnih enotah;
4. **druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot je elektroenergetsko omrežje in državna cesta.
5. **drugi akt urejanja prostora** je akt, ki ni prostorski akt, se pa z njim v skladu s tem zakonom ureja prostor; ti akti so splošni in posamični pravni akti, ki se v skladu s tem zakonom izdajo na njihovi podlagi ali na podlagi prostorskih aktov;
6. **drugo naselje** je manjše pozidano in poseljeno območje, ki nima lastnosti, značilnih za urbano naselje, ter je lahko glede na velikost, lego in dejavnost podeželsko naselje, suburbano naselje ali vas;
7. **drugo urbano naselje** je večje pozidano in poseljeno naselje v katerem prevladujejo mestne funkcije nad agrarnimi, nima pa statusa mesta; v drugem urbanem naselju so storitvene, oskrbne in druge dejavnosti, ki oskrbujejo prebivalce naselja in bližnje območje;
8. **drugo ureditveno območje** so površine zunaj ureditvenega območja naselja, namenjene izvajanju dejavnosti, ki zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov ne spadajo v ureditveno območje naselja;
9. **družbena infrastruktura** so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti;
10. **gospodarska javna infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, ter prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državnega in lokalnega pomena;
11. **gradbena parcela** je zemljišče trajno določeno za redno rabo tega objekta; gradbena parcela obsega zemljišče pod objektom in zemljišče ob objektu, ki pripada temu objektu, in je trajno namenjeno redni rabi tega objekta;
12. **grajena površina** je površina v poselitvenem območju, ki ni v naravnem stanju, ker je utrjena, tlakovana, pozidana ipd. (npr. ulice, ceste, trgi, tržnice, utrjene površine za šport in rekreacijo) in druga površina, na kateri prevladuje delež grajene površine, in sicer ne glede na lastnino, funkcijo ali lego v prostoru;
13. **grajeno javno dobro** je zemljišče, objekt ali njegov del, namenjen taki splošni rabi, kot jo glede na namen njegove uporabe določa zakon ali na njegovi podlagi izdan predpis; grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena ter je lahko v lasti države, občine ali zasebnika
14. **izjemna krajina** je naravna ali kulturna krajina, ki izkazuje visoko prizoriščno vrednost kot odraz ene ali več edinstvenih oziroma neponovljivih lastnosti: svojevrstne zgradbe, edinstvene rabe tal, posebnega naselbinskega vzorca ali izjemnih naravnih prvin in je kot taka prepoznavna na ravni Slovenije;
15. **izvedbena regulacija prostora** je skozi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje določen način rabe prostora in izvajanja posegov v prostor v določenem območju;
16. **javna površina** je praviloma odprta prostorska ureditev, namenjena splošni rabi, naravna ali ustvarjena z gradbenimi ali drugimi posegi v prostor, kot so cesta, ulica, pasaža, trg, tržnica, atrij, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, otroško igrišče, športno igrišče ter druga površina za rekreacijo in prosti čas; javna površina je grajena ali zelena; javna površina je lahko v lasti države, občine ali zasebnika;
17. **krajina** je območje, kot ga zaznavajo ljudje ter ima prepoznavne naravne, kulturne ali poselitvene značilnosti, ki so rezultat delovanja in medsebojnega vplivanja narave in človeka;
18. **mesto** je gospodarsko, družbeno in kulturno središče širšega območja ter ima status mesta, pridobljen v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo; ima kulturno-zgodovinske, urbanistične in arhitektonske značilnosti, ki ga ločijo od drugih naselij in opravlja več funkcij;
19. **mnenje** je akt, s katerim nosilec urejanja prostora ugotovi, ali so bile pri pripravi prostorskega akta in v postopkih državnega prostorskega načrtovanja upoštevane njegove smernice oziroma predpisi z njegovega delovnega področja;
20. **nadomestna gradnja** je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt ter namesto njega zgradi nov objekt, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa bistveno od obstoječega objekta;
21. **nakupovalno središče** je prostorsko zaokroženo območje, ki ga sestavlja en ali več objektov, namenjenih pretežno trgovski dejavnosti; v območju so lahko oziroma se lahko načrtujejo tudi posamični dopolnjujoči objekti, namenjeni družbenim, poslovnim in obrtnim dejavnostim;
22. **namenska raba prostora** je s prostorskimi akti določena raba površin in objektov, ki ob upoštevanju pretežnosti in prepletanja dopustnih dejavnosti določa namen, za katerega se lahko te uporabljajo;
23. **naselje** je območje obstoječega naselja, ki obsega zemljišča, pozidana s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno-inženirskimi objekti in pripadajočimi površinami, potrebnimi za njihovo uporabo, ter javne površine; naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb; naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij ter velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi; naselja se razvrščajo na mesta, druga urbana naselja in druga naselja;
24. **nepremičninske evidence** so evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo v skladu s predpisi o katastru nepremičnin;
25. **nosilci urejanja prostora** so ministrstva, organi lokalnih skupnosti, izvajalci javnih služb ter nosilci javnih pooblastil, ki sodelujejo v postopkih priprave prostorskih aktov in v postopkih državnega prostorskega načrtovanja; nosilci urejanja prostora so državni in lokalni;
26. **območje za gospodarski razvoj** je prostorsko zaokroženo območje, ki ga sestavlja en ali več objektov, namenjenih pretežno proizvodnim, industrijskim in obrtnim dejavnostim; v območju so lahko oziroma se lahko načrtujejo tudi posamični objekti, namenjeni komunalni, storitveni, poslovni, trgovski in gostinski dejavnosti;
27. **obstoječi objekt** je zakonito zgrajen objekt, pri katerem so pretežno ohranjeni vsi konstrukcijski elementi, brez katerih objekt ne more funkcionirati;
28. **podatki iz prikaza stanja prostora** so podatki o dejanskem in pravnem stanju prostora;
29. **pomožni objekt** je objekt, ki funkcionalno dopolnjuje glavne obstoječe in načrtovane objekte tako, da izboljšuje in dopolnjuje njihove bivalne, delovne in obratovalne pogoje ter ni namenjen bivanju; lahko je samostoječi ali se osnovnega objekta dotika, vendar z njim konstrukcijsko ni povezan; po velikosti praviloma ne presega osnovnih objektov in zanj niso potrebni novi komunalni in drugi priključki; ko sta določena obseg in velikost gradbene parcele ali pripadajočega zemljišča objekta, se pomožni objekt lahko gradi izključno na zemljišču, ki je namenjeno redni rabi objekta; dopustnost pomožnih objektov se določi v prostorskem izvedbenem aktu;
30. **posamična poselitev** so zemljišča zunaj ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja, pozidana s posamičnimi stavbami do največ devet stanovanjskih stavb, ali nepozidana tako, da skupaj s pozidanimi tvorijo zaključeno celoto;
31. **poseg v prostor** je gradnja objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (gradbeni poseg) in izvedba dejanj, s katerim se ustvarjajo, spreminjajo ali vzdržujejo druge ustvarjene in naravne fizične strukture v prostoru ter spreminja njegova podoba ali raba (negradbeni poseg);
32. **poselitev** je sestav fizičnih struktur za človekovo bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih ter prostočasnih dejavnosti v poselitvenih območjih;
33. **poselitvena območja** so ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja in posamična poselitev;
34. **pravni režim** je javnopravna omejitev v prostoru, ki določa ali neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora, ter je namenjen varovanju javnega interesa na področju ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja in naravnih dobrin in virov, varstva kmetijskih zemljišč, varstva gozdov, upravljanja z vodami, varovanja zdravja ljudi, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja gospodarske javne infrastrukture;
35. **prenova območja** je zbir različnih dejavnosti za oživitev razvrednotenega območja, s katerimi se, s pomočjo instrumentov prostorskega načrtovanja in zemljiške politike ter drugimi ukrepi, zagotovi ohranitev kakovostnih grajenih struktur ter izboljšanje funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer;
36. **presoja sprejemljivosti na varovana območja** je presoja sprejemljivosti vplivov oziroma posledic prostorskega akta glede na varstvene cilje varovanih območij v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;
37. **pripadajoče zemljišče objekta** je zemljišče, ki se uporablja za rabo tega objekta;
38. **prostor** je skupek fizičnih struktur na zemeljskem površju in pod njim, ki ga tvorijo poselitvena območja in krajina v medsebojnem prepletanju, ter morje;
39. **prostorska ureditev** je sklop obstoječih ali usklajeno načrtovanih posegov v prostor in dejavnosti v določenem območju;
40. **prostorski akt** je akt, s katerim se opredeljuje prostorski razvoj države, regij in občin (prostorski strateški akt) ter akt, s katerim se načrtujejo prostorske ureditve in določa izvedbena regulacija prostora (prostorski izvedbeni akt);
41. **prostorski izvedbeni pogoji** so pogoji in rešitve za urbanistično in krajinsko ureditev in oblikovanje naselij in krajine, za umestitev prostorskih ureditev v prostor ter za arhitekturno oblikovanje objektov in izvedbo drugih posegov v prostor;
42. **prostorski razvoj** je usmerjanje človekovih dejavnosti in spreminjanje prostora zaradi razvojnih in varstvenih interesov;
43. **prostorsko načrtovanje** je kontinuirana interdisciplinarna aktivnost, s katero se na način dogovarjanja in usklajevanja med udeleženci urejanja prostora na strateški ravni načrtuje prostorski razvoj, na izvedbeni ravni pa se načrtujejo prostorske ureditve in določa izvedbena regulacija prostora; prostorsko načrtovanje se udejanja z izdelavo in pripravo prostorskih aktov ter postopki državnega prostorskega načrtovanja;
44. **razvojna regija** je funkcionalna ozemeljska celota, ki se določi v skladu s predpisi, ki urejajo skladen regionalni razvoj;
45. **razvojni dokument** so dokument razvojnega načrtovanja, ki je krovni usmerjevalni dokument, in drugi usmerjevalni dokumenti, kot so resolucija, sektorska strategija, programski dokument in drugi tak dokument, ki ga sprejme država ali občina;
46. **razvoj stavbnih zemljišč** pomeni zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog, katerih cilj je razvoj stavbnega zemljišča do najvišje razvojne stopnje – urejenega zazidljivega zemljišča in pozidava takšnega zemljišča;
47. **razvrednoteno območje** je območje, ki mu je zaradi neprimerne ali opuščene rabe znižana gospodarska, socialna, okoljska oziroma vizualna vrednost oziroma vrednost po merilih varstva kulturne dediščine in je potrebno prenove; razvrednoteno območje lahko po fizičnih, funkcionalnih, okoljskih, socialnih in merilih varstva kulturne dediščine izkazuje različne vrste in stopnje razvrednotenja;
48. **smernice** so akti, v katerih nosilci urejanja prostora konkretizirajo predpise in razvojne dokumente s svojega delovnega področja za pripravo prostorskih aktov in v postopkih državnega prostorskega načrtovanja;
49. **sorodni predpis** je splošni pravni akt države ali občine, ki po svoji naravi in namenu, kot ju opredeljujejo pravne podlage za njegovo izdajo, ni prostorski akt, vendar vsebuje elemente prostorskega načrtovanja ter z določanjem pravnih režimov neposredno vpliva na načrtovane prostorske ureditve in izvedbeno regulacijo prostora;
50. **stavbno zemljišče** je zemljišče, ki je s prostorskimi izvedbenimi akti namenjeno graditvi objektov;
51. **udeleženci pri urejanju prostora** so pripravljavci prostorskih aktov in drugih aktov urejanja prostora, nosilci urejanja prostora, upravni organi in organizacije, strokovna in interesna združenja in splošna javnost, ki sodelujejo v postopkih priprave prostorskih aktov in sprejetja drugih odločitev v prostoru in jih te odločitve zadevajo;
52. **upravljavec zbirke podatkov** je subjekt, ki vodi in vzdržuje zbirko podatkov, ki se uporablja v okviru prostorskega informacijskega sistema;
53. **urbani razvoj** je usmerjanje in načrtovanje razvoja v mestih, drugih urbanih naseljih in širših mestnih območjih;
54. **urbano naselje** je mesto ali drugo urbano naselje; v urbanem naselju so storitvene, oskrbne in druge dejavnosti za oskrbo prebivalcev;
55. **ureditveno območje naselja** obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, ter kmetijska, gozdna, vodna zemljišča in druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, so pa zaradi svoje lege povezana z drugimi deli naselja in so v funkciji poselitve;
56. **začasna raba prostora** je taka raba prostora v ureditvenih območjih naselij in drugih ureditvenih območjih, ki ni trajno načrtovana v prostorskih ureditvah ali z namensko rabo prostora in prostorskimi izvedbenimi pogoji v prostorskih izvedbenih aktih, vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov v prostor in začasno izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi;
57. **zbirka podatkov** je vsak določljiv in urejen niz podatkov;
58. **zeleni sistem** je celovito načrtovan sistem varstva in razvoja zelenih površin in drugih naravnih in ustvarjenih struktur v prostoru, ki se med sabo funkcionalno povezujejo in dopolnjujejo; namenjen je zagotavljanju kakovostnega življenjskega okolja ter uresničevanju socialnih, okoljskih, ekoloških, podnebnih, gospodarskih, kulturnih, strukturnih in oblikovnih funkcij na ravni naselij, regije in države; z zelenim sistemom načrtujemo tudi zeleno infrastrukturo;
59. **zeleni sistem naselja** je načrtovan za območje naselja s povezavami z zaledjem in ; vključuje zelene površine naselja;
60. **zeleni sistem regije** je načrtovan za območje regije kot omrežje raznolikih, regionalno pomembnih in medsebojno funkcionalno povezanih območij, ki lahko vključujejo odprti prostor z zelenimi, vodnimi in obvodnimi površinami, rekreacijska in varovana območja ter območja, pomembna za ekološko povezljivost;
61. **zelena površina** je površina v poselitvenem območju z določeno mero naravnosti (npr. parki, mestni gozdovi, zelenje ob vodnih površinah, zelenice, drevoredi, zelenje ob ulicah in cestah, rekreacijske površine, otroška igrišča, pokopališča, vrtovi ipd.) ter posamezne naravne fizične strukture v teh območjih (npr. drevesa in ostala vegetacija), in sicer ne glede na lastnino, funkcijo ali lego v prostoru;
62. **zmogljivost objekta** je bruto tlorisna površina stavbe, določena v skladu s standardom SIST ISO 9836, površina gradbenega inženirskega objekta, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836, ali površina drugega gradbenega posega, določena kot bruto tlorisna površina, izračunana s smiselno uporabo standarda SIST ISO 9836.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo pomen v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

1. člen

(kratice)

V tem zakonu uporabljene kratice pomenijo:

OPN: občinski prostorski načrt;

OPPN: občinski podrobni prostorski načrt;

DPN: državni prostorski načrt.

1. člen

(pristojnosti urejanja prostora)

(1) Država je na področju urejanja prostora pristojna za:

določanje ciljev prostorskega razvoja države;

določanje izhodišč, pravil in smernic;

pripravo programov za podporo prostorskemu in urbanemu razvoju;

pripravo Strategije prostorskega razvoja Slovenije in akcijskih programov za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije;

koordinacijo resorjev pri pripravi regionalnih prostorskih planov;

izvedbo postopkov državnega prostorskega načrtovanja;

sodelovanje v postopkih priprave prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni;

izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike, vključno s pripravo drugih aktov urejanja prostora na ravni države;

izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega načrtovanja na ravni občin ter izvajanjem ukrepov zemljiške politike in gospodarjenja z zemljišči;

izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema in spremljanje stanja prostorskega razvoja;

razvojne naloge s področja urejanja prostora;

izvajanje ter dodeljevanje sredstev za programe izobraževanja in ozaveščanja o urejanju prostora;

izdajanje mnenj o skladnosti z državnimi prostorskimi izvedbenimi akti v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in

inšpekcijski nadzor nad izvajanjem državnih prostorskih aktov, če to ni predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih v skladu z drugim zakonom.

(2) Občina je na področju urejanja prostora pristojna za:

pripravo prostorskih aktov na občinski in medobčinski ravni;

sodelovanje pri pripravi regionalnih prostorskih planov;

sodelovanje pri pripravi prostorskih aktov države;

določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine;

načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v svojem območju s prostorskimi akti;

izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike, vključno s pripravo drugih aktov urejanja prostora na lokalni ravni;

izvajanje nalog, povezanih z delovanjem prostorskega informacijskega sistema;

izvajanje nalog, povezanih s pripravo programov za podporo prostorskemu in urbanemu razvoju;

izvajanje ter dodeljevanje sredstev za programe izobraževanja in ozaveščanja o urejanju prostora;

izdajanje soglasij oziroma mnenj o skladnosti posegov, gradnje ali uporabe prostora s prostorskimi izvedbenimi akti iz svoje pristojnosti v skladu s tem zakonom in v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev in

inšpekcijski nadzor nad izvajanjem občinskih prostorskih aktov, če to ni predmet inšpekcijskih postopkov in pristojnosti, določenih v skladu z drugim zakonom.

(3) Naloge iz prejšnjega odstavka lahko v priobalnem pasu v morju, v skladu z drugo alinejo sedme točke drugega odstavka 53. člena tega zakona, izvaja samo občina, ki meji na vodno zemljišče morja.

(4) Občina ali več občin skupaj organizira trajno uresničevanje nalog iz drugega in tretjega odstavka tega člena.

**2. poglavje: NAČELA UREJANJA PROSTORA**

1. člen

(načelo trajnostnega prostorskega razvoja)

(1) Z urejanjem prostora se spodbuja trajnostni prostorski razvoj, ki ob upoštevanju ciljev urejanja prostora in na podlagi spremljanja stanja prostorskega razvoja omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije hkrati pa ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij. Trajnostni prostorski razvoj se v procesih prostorskega načrtovanja dosega z usklajevanjem družbenih, gospodarskih in okoljskih vidikov razvoja s prostorskimi potenciali območij.

(2) S trajnostnim prostorskim razvojem se zagotavljajo kakovost življenja, pravična, racionalna in učinkovita raba prostorskih potencialov, zemljišč in objektov, dostopnost storitev družbenega in gospodarskega pomena ter usklajena in dopolnjujoča razmestitev dejavnosti v prostoru.

(3) Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja s preverjanjem potrebnosti prostorskih ureditev in ustreznosti prostorskih potencialov, tehtanjem ustreznosti in vrednotenjem vplivov prostorskih ureditev tako, da se izbere možnost, ki na najoptimalnejši način zagotovi sinergije med družbenimi, gospodarskimi in okoljskimi vidiki.

(4) Pri urejanju prostora se upoštevajo pričakovani vplivi podnebnih sprememb in zagotavlja prilagajanje nanje. Prostorske ureditve se načrtujejo tako, da so podnebno odporne, omogočajo blaženje podnebnih sprememb in zmanjševanje njihovih vplivov.

1. člen

(načelo identitete prostora)

Pri urejanju prostora se upošteva, ohranja in krepi prepoznavnost naravnih, krajinskih in grajenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, družbenih, gospodarskih in drugih pogojev razvoja določajo identiteto prostora.

1. člen

(načelo usmerjanja poselitve)

Usmerjanje poselitve se izvaja z zagotavljanjem racionalne rabe prostora, pogojev za kakovostno in zdravo življenjsko okolje, uravnotežene razmestitve površin za bivanje ter izvajanje družbenih, storitvenih, proizvodnih in prostočasnih dejavnosti, učinkovito in enakovredno dostopnost prebivalstva do dobrin, pogojev za razvoj gospodarstva in dostopnost delovnih mest, pogojev za gradnjo in obratovanje gospodarske javne infrastrukture ter z ohranitvijo ali oblikovanjem identitete prostora.

1. člen

(načelo usklajevanja interesov)

(1) Pri urejanju prostora je treba skrbno tehtati in medsebojno usklajevati različne interese v prostoru.

(2) Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na razpoložljivost in kakovost prostorskih zmogljivosti za posamezne dejavnosti, pri čemer se upošteva obstoječa kakovost naravnih in ustvarjenih sestavin,omogoči njihova izboljšava ter zagotovi večfunkcionalnost prostorskih struktur in ustvarjanje novih kakovosti.

(3) Usklajevanje interesov poteka z odgovornim sodelovanjem med udeleženci pri urejanju prostora, med razvojnimi in varstvenimi javnimi interesi ter med državo in občinami.

(4) Udeleženci pri urejanju prostora morajo pri izvajanju nalog urejanja prostora upoštevati javni in zasebni interes ter ju med seboj skrbno pretehtati in svoje odločitve vsebinsko utemeljiti. Pri tem morajo poskrbeti, da zasebni interes ne škoduje javnemu.

(5) Osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo občinske ali državne pristojnosti pri urejanju prostora, so se dolžne izogibati okoliščinam, v katerih njihov zasebni interes vpliva ali ustvarja videz, da vpliva na nepristransko in objektivno opravljanje njihovih nalog, ter opozoriti na taka nasprotja po postopku v skladu s predpisi, ki urejajo integriteto in preprečevanje korupcije.

1. člen

(načelo strokovnosti)

Odločitve pri urejanju prostora morajo temeljiti na strokovnih standardih, dognanjih in analizah o lastnostih in zmogljivostih prostora. Pri njihovi izdelavi je treba zagotoviti interdisciplinarnost strokovnjakov za področja, ki so predmet obravnave.

1. člen

(načelo sodelovanja javnosti)

(1) Država in občine morajo pri urejanju prostora omogočati sodelovanje javnosti pri odločanju in sprejemanju prostorskih aktov in drugih aktov urejanja prostora tako, da je javnosti omogočeno zgodnje in učinkovito sodelovanje.

(2) Vsakdo ima pravico do vpogleda v prostorske akte in druge akte urejanja prostora ter vso dokumentacijo, povezano z njihovo pripravo v skladu s tem zakonom in zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja.

(3) Država in občine obveščajo javnost o postopkih priprave prostorskih aktov in drugih aktov urejanja prostora tako, da sta omogočeni pravočasna izmenjava stališč in ustrezna vsebinska obravnava teh aktov.

(4) Vsakdo ima pravico dajati pobude, predloge, pripombe in mnenja o prostorskih aktih in drugih aktih urejanja prostora, do katerih se mora pripravljavec v postopku njihove priprave opredeliti in o tem obvestiti javnost.

(5) Javnost se seznanja ter se ji omogoča vpogled in odzivanje na gradiva v postopkih priprave prostorskih aktov prek storitev prostorskega informacijskega sistema, lahko pa tudi na druge načine, ki omogočajo učinkovito sodelovanje med javnostjo in pripravljavcem prostorskega akta.

(6) Zoper prostorske izvedbene akte ima vsakdo, ki izkazuje pravni interes, pravico do vlaganja pravnih sredstev v skladu s tem zakonom. Za nevladne organizacije, ki imajo aktiven status delovanja v javnem interesu na področju prostora, varstva okolja, ohranjanja narave ali varstva kulturne dediščine, se pravni interes na tem področju šteje za izkazan po samem zakonu.

1. člen

(načelo ekonomičnosti postopka)

(1) Postopek priprave prostorskega akta in drugih aktov urejanja prostora se vodi ekonomično, s čim manjšimi stroški in brez podvajanja faz postopka, dokumentacije ali odločitev.

(2) Upoštevanje pobud, predlogov, pripomb in mnenj iz četrtega odstavka prejšnjega člena se zagotavlja v skladu s pravili tega zakona o vključevanju javnosti v postopke priprave prostorskih aktov in drugih aktov urejanja prostora. Če pobuda, predlogi, pripombe in mnenja niso podani v ustrezni fazi postopka, jih je mogoče upoštevati le, če lahko pripravljavec tega akta zagotovi nemoten potek njegove priprave brez ponavljanja predpisanih faz postopka ali izvedbe dodatnih postopkov, ob enakopravni obravnavi udeležencev pri urejanju prostora ter spoštovanju vsebinskih in postopkovnih pravil tega zakona.

**II. del: DRŽAVNI PROSTORSKI RED**

**1. poglavje: SKUPNE DOLOČBE**

1. člen

(namen in sestavine državnega prostorskega reda)

(1) Državni prostorski red se uporablja pri prostorskem načrtovanju, pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor ter pri izvajanju drugih nalog urejanja prostora. Državni prostorski red sestavljajo:

temeljna pravila urejanja prostora,

podrobnejša pravila urejanja prostora,

smernice nosilcev urejanja prostora ter

priporočila za prostorsko načrtovanje, pripravo in izvajanje ukrepov zemljiške politike ter izvajanje drugih nalog in pripravo drugih aktov urejanja prostora, vključno s primeri dobre prakse.

(2) Ministrstvo pristojno za prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) zagotovi dostop do sestavin državnega prostorskega reda v prostorskem informacijskem sistemu.

1. člen

(območje in način uporabe sestavin državnega prostorskega reda)

Podrobnejša pravila urejanja prostora se sprejmejo, priporočila in smernice pa pripravijo za območje celotne države, lahko pa tudi za manjše teritorialne in funkcionalne enote glede na prepoznavne značilnosti in potrebe tistega območja ali glede na teritorialno organiziranost državnih nosilcev urejanja prostora.

1. člen

(podrobnejša pravila urejanja prostora)

(1) Podrobnejša pravila urejanja prostora se pripravijo na podlagi temeljnih pravil urejanja prostora, ki jih določa ta zakon. Na predlog ministrstva in na podlagi mnenja Komisije vlade za prostorski razvoj iz 40. člena tega zakona jih sprejme Vlada Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: vlada) z uredbo.

(2) Podrobnejša pravila urejanja prostora se lahko uporabljajo neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor ter v tem delu nadomestijo prostorski izvedbeni akt. Če se podrobnejša pravila urejanja prostora sprejmejo za neposredno uporabo pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, se ta namen v pravilih izrecno navede.

(3) Če so prostorski izvedbeni akti neskladni s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz tega zakona, se uporabljajo slednja, pripravljavec pa mora uskladiti tak prostorski izvedbeni akt s podrobnejšimi pravili v roku enega leta po sprejetju teh pravil.

(4) Podrobnejša pravila urejanja prostora se po sprejetju na vladi objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.

1. člen

(smernice nosilcev urejanja prostora)

(1) Smernice so dokument v katerem nosilci urejanja prostora konkretizirajo zahteve predpisov in usmeritve razvojnih dokumentov s svojega delovnega področja tako, da je te zahteve in usmeritve mogoče upoštevati pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov.

(2) Smernice iz prejšnjega odstavka:

* morajo biti strukturirane glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta, za pripravo katerega se uporabljajo;
* morajo biti pripravljene za območje celotne države, lahko pa tudi za manjše teritorialne in funkcionalne enote glede na prepoznavne značilnosti in potrebe tistega območja ali glede na teritorialno organiziranost nosilcev urejanja prostora;
* vsebovati vse podatke, ki so v izvorni pristojnosti nosilca urejanja prostora, in so potrebni za pripravo prostorskih izvedbenih aktov ter informacije o metapodatkih in dostopu do podatkov.

(3) Podatki iz tretje alineje prejšnjega odstavka morajo biti pripravljeni v ustrezni digitalni obliki, ki je neposredno uporabna za pripravo prostorskih izvedbenih aktov, nosilec urejanja prostora pa mora zagotavljati dostop do teh podatkov.

(4) Sestavni del smernic so lahko usmeritve glede sodelovanja nosilca urejanja prostora pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov glede na vsebino, ki se s prostorskim aktom načrtuje.

(5) Smernice državnih nosilcev urejanja prostora se po pridobitvi mnenja Prostorskega sveta v ožji sestavi in Komisije vlade za prostorski razvoj objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.

(6) Smernice lokalnih nosilcev urejanja prostora se objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.

(7) Vlada podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave smernic.

1. člen

(priporočila in primeri dobre prakse)

Priporočila in primere dobre prakse pripravijo državni nosilci urejanja prostora, ministrstvo pa jih objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

**2. poglavje: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA**

1. člen

(sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja)

(1) Usklajevanje interesov poteka od prvega oblikovanja razvojne zamisli, pri čemer se zagotovijo preglednost in odprtost postopka ter sodelovanje udeležencev.

(2) Pri urejanju prostora morajo država in občine ter drugi udeleženci v okviru svoje organiziranosti in pristojnosti sodelovati in se usklajevati.

(3) Država mora za uresničevanje ciljev urejanja prostora v okviru svoje organiziranosti zagotoviti sodelovanje in usklajevanje med resorji in interesnimi področji.

(4) Usklajevanje interesov poteka tako, da se doseže trajnostni prostorski razvoj glede na potrebe družbe, razpoložljivost in kakovost prostorskih potencialov za posamezne dejavnosti ter da se upoštevajo obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin.

1. člen

(vrednotenje vplivov)

(1) Pri urejanju prostora se odločitve sprejemajo ob upoštevanju načel trajnostnega prostorskega razvoja na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vplivi se vrednotijo v postopku priprave prostorskega akta, ko so še odprte različne možnosti rešitev ter se lahko izbere taka rešitev, ki je vsestransko sprejemljiva in ugodno ovrednotena.

(2) Pri vrednotenju vplivov se smiselno glede na velikost območja, vsebino obravnave in vrsto prostorskega akta analizira in ovrednoti vpliv na naslednja področja:

nacionalni, regionalni in lokalni prostorski razvoj,

poselitev, urbani razvoj in krajino,

razvoj družbenih in gospodarskih dejavnosti,

razvoj in spodbujanje izobraževanja, raziskav in inovacij ter novih zelenih tehnologij,

zagotavljanje in razporeditev ustreznih delovnih mest,

ekonomski vidik,

socialni vidik,

krepitev in varovanje zdravja ljudi,

varstvo okolja in ohranjanje narave,

učinkovito upravljanje naravnih virov (kmetijska zemljišča, gozd, mineralne surovine ipd.),

kulturno dediščino in arheološke ostaline,

varstvo pred tveganjem naravnih in drugih nesreč,

obrambo države ter

druga relevantna področja za posamezen primer.

(3) Če je v skladu s tem zakonom treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje in presojo sprejemljivosti na varovana območja, se presoji izvedeta v postopku priprave prostorskega akta. Ti presoji predstavljata vrednotenje vplivov za obravnavani področji.

(4) Celovita presoja vplivov na okolje se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če ta zakon ne določa drugače. Presoja sprejemljivosti na varovana območja se v okviru celovite presoje vplivov na okolje izvede v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave in varstvo okolja.

(5) Odločanje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje in celovita presoja vplivov na okolje sta nesamostojna dela postopka priprave prostorskega izvedbenega akta.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek ima občina pravico do sodnega varstva v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(7) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, v postopkih državnega prostorskega načrtovanja treba izvesti presojo vplivov na okolje oziroma presojo sprejemljivosti posega na varovana območja, se ti presoji izvedeta v postopku izdaje celovitega dovoljenja. Presoja vplivov na okolje se v tem primeru izvede v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, presoja sprejemljivosti posega na varovana območja pa v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Ti presoji predstavljata vrednotenje vplivov za obravnavani področji.

1. člen

(razrešitev nasprotja javnih interesov)

(1) Če se s prostorskim aktom načrtujejo rešitve, potrebne zaradi uresničevanja razvojnih ali varstvenih ciljev, sprejetih na ravni občine, države ali EU (v nadaljnjem besedilu: javni interesi) ter kljub usklajevanju med oziroma z državnimi nosilci urejanja prostora v postopku priprave prostorskega akta ni mogoče oblikovati vsestransko strokovno sprejemljive in izvedljive rešitve, se kot skrajno sredstvo lahko uporabi institut razrešitve nasprotja javnih interesov. Ta institut se lahko uporabi, če gre za nujne razloge uresničevanja javnega interesa, v skladu z zakonom ali razvojnim dokumentom države, in če je predvideni učinek javnega interesa, ki prevlada, večji od škodljivih posledic za javni interes, ki je bil prevladan.

(2) Odločitev o razrešitvi nasprotja javnih interesov sprejme vlada s sklepom na podlagi mnenja Komisije vlade za prostorski razvoj. S sklepom se za namen priprave določenega prostorskega akta ali izdaje celovitega dovoljenja dovoli izjema od varstvenih ali razvojnih ciljev. Sklep vsebuje tudi navedbo ukrepov, s katerimi se izravna škoda glede javnega interesa, ki je bil v tem postopku prevladan, ter usmeritve in pogoje za njihovo izvedbo.

(3) Vlada lahko začne postopek odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov na pobudo pripravljavca prostorskega akta. Pobuda se lahko poda, če pripravljavec prostorskega akta, po prejemu negativnega mnenja državnega nosilca urejanja prostora, presodi, da je nastalo strokovno nerešljivo nasprotje javnih interesov, zaradi katerega nadaljevanje postopka priprave prostorskega akta ni mogoče, ni drugih strokovno sprejemljivih in ustreznih rešitev za uresničevanje javne koristi, ki ne bi škodovale drugim javnim koristim ter so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena in tega odstavka. V postopku se predhodno pridobijo mnenja ministrstev, v katerih pristojnost spada zastopanje teh javnih interesov. Odločitev o razrešitvi nasprotja javnih interesov se sprejme na podlagi vrednotenja vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje ter mora biti obrazložena.

(4) Odločitev o razrešitvi nasprotja javnih interesov je zavezujoča za vse organe, ki sodelujejo v postopku priprave prostorskega akta, in tiste druge organe, na katere se nanaša. Odločitev o razrešitvi nasprotja javnih interesov je zavezujoča tudi v postopkih v skladu z zakonom, ki ureja graditev.

(5) Če gre za odločanje o razrešitvi nasprotja javnih interesov nad javno koristjo ohranjanja narave se postopek odločanja izvede kot postopek prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanje narave v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

(6) Vlada podrobneje predpiše merila za vrednotenje vplivov iz tretjega odstavka tega člena in postopek odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov.

1. člen

(racionalna raba prostora)

(1) Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.

(2) Dejavnosti se v prostoru razmeščajo tako, da se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge pri čemer so rabe prostora znotraj območij poselitve razporejene tako, da je zagotovljena učinkovita dostopnost.

(3) Racionalna raba prostora zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami kakor tudi medsebojno povezanost poselitve in gospodarske javne infrastrukture.

(4) Območjem ali objektom se lahko omogoči začasna raba, ki ne sme spremeniti lastnosti prostora tako, da bi bila v prihodnje onemogočena izvedba prostorskih izvedbenih aktov. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s strateškimi odločitvami v razvojnih dokumentih države in občine.

(5) Na obstoječih objektih so, ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni:

vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;

rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njo ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.

(6) Na mestu obstoječih objektov je, ne glede na prostorske izvedbene akte, dovoljena nadomestna gradnja, če gre za nadomestno gradnjo zaradi naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, in je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena v petih letih od nastanka naravne ali druge nesreče.

(7) Ne glede na peti in šesti odstavek tega člena se pri izvajanju posegov iz teh odstavkov upoštevajo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s področja varstva kulturne dediščine.

1. člen

(prepoznavnost naselij in krajine)

(1) Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij in ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora. Prilagajati se je treba kakovostni tipologiji in morfologiji naselja, reliefnim in drugim naravnim značilnostim in smerem gospodarske javne infrastrukture ter upoštevati gradnike prostorske in oblikovne identitete:

celovitost zasnove;

čitljivost meje naselja;

skladnost posegov z naselbinsko tipologijo (morfološka, funkcionalna, pomenska ipd.);

celovitost omrežja odprtih površin (odprtih grajenih in zelenih površin);

hierarhično strukturiranost naselja, razmerja med sestavnimi deli in celoto;

izoblikovanost silhuet, vedut, dominant naselja;

simbolne, vsebinske, upravne in druge značilnosti.

(2) Pri prostorskem načrtovanju v krajini je treba ohranjati in vzpostavljati vrednote in prepoznavne značilnosti krajine ter razmeščati dejavnosti tako, da je mogoče krepiti prepoznavnost prostora in njegovo upravljanje.

(3) Pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi se upoštevajo:

značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;

povezanost ekosistemov;

ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;

ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;

usmeritve za ohranjanje in razvoj izjemnih krajin;

potrebnost sanacije razvrednotenih območij;

varstvo kulturne dediščine;

varstvo kmetijskih zemljišč in gozdov.

1. člen

(urejanje prostora na območjih z omejitvami)

(1) Območja z omejitvami so zlasti:

ogrožena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (poplavna, erozijska, plazljiva, plazovita območja);

varstvena območja v skladu s predpisi, ki urejajo vode (vodovarstvena območja);

območja tveganj večjih nesreč zaradi delovanja obrata v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;

območja teles odlagališč odpadkov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;

varnostna območja v skladu s predpisi, ki urejajo obrambo.

(2) Prostorski razvoj v območjih z omejitvami se načrtuje v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih, če ta zakon ne določa drugače. Pri urejanju prostora se tveganje zaradi naravnih in drugih nesreč zmanjšuje z:

umeščanjem dejavnosti v prostor praviloma zunaj območij z omejitvami;

ustreznim upravljanjem primarnih dejavnosti v območjih z omejitvami ter

spremljanjem in analiziranjem procesov in dejavnikov, ki lahko povzročajo naravne in druge nesreče.

(3) V območjih z omejitvami se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture oziroma dejavnosti ali prostorske ureditve, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne ali druge nesreče ali povečale ogroženost prostora.

1. člen

(urejanje morja)

(1) Pri urejanju morja se spodbujata razvoj in soobstoj dejavnosti in rab na morju tako, da se ob proučitvi gospodarskih, okoljskih, družbenih in varnostnih vidikov ter ob upoštevanju medsebojnega vplivanja in soodvisnosti kopnega in morja dosega trajnostni razvoj.

(2) Urejanje morja se izvaja predvsem s prostorskim načrtovanjem na morju, katerega namen je določiti vrste, obseg, čas izvajanja in območja določenih dejavnosti in rab na morju.

(3) Prostorsko načrtovanje na morju vsebuje tudi usmeritve za pripravo prostorskih aktov na kopnem.

1. člen

(razvoj poselitve)

(1) Poselitev se načrtuje znotraj poselitvenih območij.

(2) V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj v prostih, razvrednotenih in nezadostno izkoriščenih območjih na način zgoščevanja in prenove, ob upoštevanju učinkovite dostopnosti in uravnoteženega razmerja zelenih in grajenih površin ter z varovano tipologijo in morfologijo naselij.

(3) V drugih ureditvenih območjih se načrtujejo prostorske ureditve, za katere je zaradi tehničnih, tehnoloških, funkcionalnih in prostorskih razlogov primerneje, da se umeščajo zunaj ureditvenih območij naselij.

(4) Obstoječa posamična poselitev se ohranja pod pogoji iz 32. člena tega zakona. Nova posamična poselitev, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.

1. člen

(ureditveno območje naselja)

(1) Ureditveno območje naselja se določi na podlagi:

tipologije in morfologije naselja;

namembnost površin, izkoriščenost prostora in urbanistično oblikovalskih usmeritev;

družbenih in gospodarskih potreb;

veljavnih pravnih režimov;

podatkov iz evidence stavbnih zemljišč;

ocene prihodnjega demografskega razvoja naselja in

drugih fizičnih lastnosti prostora.

(2) Meja ureditvenega območja naselja se določi tako, da jo je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

1. člen

(notranji razvoj naselja)

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:

kakovostno prenovo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo;

primernejšo izkoriščenost in bolj kakovostno rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja;

ohranitev ali vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;

zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;

učinkovito dostopnost;

ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;

varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;

ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;

zadostno povezanost z infrastrukturo.

1. člen

(širitev ureditvenega območja naselja)

(1) Ureditveno območje naselja se etapno širi v območje za dolgoročni razvoj naselja glede na utemeljene potrebe posameznega naselja in tako, da se najprej širi na del, ki je glede na lego in funkcionalnost bližji naselju.

(2) Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna, če:

razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja in je z bilanco površin, v strokovnih podlagah utemeljeno izkazano, da je izkoriščena večina površin, primernih za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe;

je v regionalnem prostorskem planu utemeljeno izkazano, da se zaradi demografskih gibanj in razvojne zmogljivosti naselja večajo potrebe po zazidljivih zemljiščih ter

je skladna s pravnimi režimi in področnimi predpisi.

1. člen

(območje za dolgoročni razvoj naselja)

(1) Območje za dolgoročni razvoj naselja je območje, rezervirano za prihodnjo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za širitev ne določijo ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

(2) Za dolgoročni razvoj naselja se določijo tista zemljišča, ki so v neposredni bližini območja naselja in večinoma še niso namenjena poselitvi, ter so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja kmetijskih zemljišč, varstva okolja, ohranjanja narave, varovanja gozdov ali varstva kulturne dediščine manj pomembna, je pa na njih dolgoročno smiselna funkcija poselitve glede na:

naravne danosti;

veljavne pravne režime in področne predpise;

dostopnost do gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture oziroma možnosti zagotavljanja komunalne opremljenosti;

možnost zagotavljanja javnega potniškega prometa;

možnosti zagotavljanja stanovanjskih območij z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi;

možnost vključitve v zeleni sistem naselja;

možnost izboljšanja urbanistične urejenosti in ohranjanja, izboljšanja ali oblikovanja nove prepoznavne podobe naselja.

(3) Območje za dolgoročni razvoj naselja se okvirno določi v regionalnem prostorskem planu ali občinskem prostorskem planu.

(4) Okvirna območja za dolgoročni razvoj naselja so podlaga za odločanje nosilcev urejanja prostora o rabi prostora in določanje pravnih režimov v teh območjih.

1. člen

(zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih)

(1) Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin.

(2) Pri načrtovanju in razmeščanju območij javnih površin v ureditvenem območju naselja se upoštevajo:

enakovredna preskrbljenost in dostopnost za vse prebivalce;

potrebe po raznoliki uporabi teh površin (preživljanje prostega časa, šport in rekreacija, varna igra otrok, izobraževanje, zagotavljanje drugih specifičnih funkcij);

funkcionalna vključenost teh površin v okoliški prostor;

naravne in grajene značilnosti prostora naselja (reliefne značilnosti, vode, delež in razmestitev naravnih sestavin);

potrebe po ustrezni členitvi grajene strukture in prepoznavni podobi naselja;

doseganje ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju;

zagotavljanje varstva pred hrupom;

zeleni sistemi oziroma povezljivost zelenih in grajenih odprtih površin v naselju in zunaj naselij, vključno s pešpotmi in kolesarskimi potmi;

ohranitev prepoznavnih značilnosti naselja ali delov naselja;

kakovostno oblikovanje;

velikost naselja in njegov pomen v širšem prostoru;

ohranitev življenjskega prostora prostoživečih rastlin in živali.

(3) Območja javnih zelenih in grajenih odprtih površin se ne spreminjajo v drugo namensko rabo, razen če se v bližini zagotovi enakovredno velika, namenu primerna površina in izboljša dostopnost teh površin v ureditvenem območju naselja, javna zelena površina pa se vključi v zeleni sistem naselja.

1. člen

(načrtovanje družbene infrastrukture)

(1) Načrtovanje družbene infrastrukture je načrtovanje novih območij in objektov ter posodabljanje obstoječih območij in objektov družbene infrastrukture zaradi zagotavljanja dostopnosti in kakovosti do storitev splošnega pomena.

(2) Z načrtovanjem območij in objektov družbene infrastrukture se zagotavljajo:

primerna, kakovostna, enakovredna, trajnostna in univerzalna dostopnost dobrin znotraj omrežja naselij;

zmanjševanje razlik med območji in socialnimi skupinami prebivalstva;

kakovost bivanja.

(3) Pri načrtovanju območij in objektov družbene infrastrukture se upoštevajo:

demografski razvoj ter druge značilnosti in potrebe prebivalstva;

razporeditev, vloga in funkcija naselij v omrežju naselij;

obstoječa razporeditev objektov in območij družbene infrastrukture;

mobilnost prebivalstva in minimalni standardi dostopnosti do kakovostnih storitev;

medgeneracijska povezanost.

1. člen

(ohranjanje posamične poselitve)

(1) Obstoječa posamična poselitev se ohranja z gradnjo novih objektov za obstoječe dejavnosti, z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter z gradnjo pomožnih objektov.

(2) Obstoječi posamični poselitvi se z OPN ali z lokacijsko preveritvijo lahko stavbno zemljišče poveča oziroma preoblikuje če:

se povečanje oziroma preoblikovanje izvede za gradnjo objektov za izvajanje obstoječih dejavnosti v tem območju;

se ohranja ali izboljša obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve;

je obstoječa posamična poselitev že komunalno opremljena na način, da dopušča priklop novih objektov, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,

to omogočajo fizične lastnosti zemljišča;

se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal ter

načrtovani posegi v prostor niso v nasprotju s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

(3) Občina lahko v občinskem prostorskem planu in OPN predpiše podrobnejše pogoje za ohranjanje posamične poselitve.

1. člen

(druga ureditvena območja)

(1) Zunaj ureditvenega območja naselja se kot drugo ureditveno območje načrtujejo območja prostorskih ureditev, ki niso namenjena stalnemu bivanju in ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotrno načrtovati v naselju, ter so namenjena za:

postavitev gospodarske javne infrastrukture;

splošno rabo;

izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;

družbene dejavnosti, izobraževanje, umetnost in znanost;

turizem, šport in rekreacijo;

izvajanje kmetijske in gozdarske dejavnosti;

rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščenih območij izkoriščanja;

obrambo;

varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;

izvajanje drugih dejavnosti.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se v drugem ureditvenem območju, ki je namenjeno izvajanju kmetijske dejavnosti, dopušča tudi stalno bivanje v stanovanjskem objektu, ki ne presega 300 m2 bruto tlorisne površine in je lastniško povezan s kmetijskim gospodarstvom ter zgrajen šele po tem, ko so pridobljena uporabna dovoljenja za kmetijske objekte in vzpostavljena kmetijska dejavnost, v skladu s predpisi ki urejajo kmetijstvo.

(3) Drugemu ureditvenemu območju, ki je pomembno za razvoj regije, se lahko določi območje za dolgoročni razvoj, rezervirano za prihodnjo širitev drugega ureditvenega območja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za širitev ne določijo ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

1. člen

(načrtovanje gospodarske javne infrastrukture)

(1) Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture in rekonstrukcij obstoječe infrastrukture ter določanje njene lokacije in naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem.

(2) Gospodarska javna infrastruktura se ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da:

je zagotovljena racionalna raba prostora, pri čemer imata prednost rekonstrukcija in širitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture;

je njena umestitev skladna s potrebami in omejitvami glede na obstoječo in načrtovano poselitev;

je usklajena s preostalo obstoječo in načrtovano infrastrukturo;

ne poslabšuje kakovost bivanja;

se v čim večji možni meri ohranja povezanost ekosistemov;

so čim manj prizadete kakovosti naravne in kulturne krajine;

se ohranjajo prepoznavne značilnosti naselja in krajine;

se ohranjajo kmetijska zemljišča in njihova zaokroženost;

tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

(3) Posamezna infrastruktura se praviloma načrtuje tako, da je ob upoštevanju tehnoloških zakonitosti in ekonomske učinkovitosti vidno čim manj izpostavljena ter da v čim večji meri omogoča skupno gradnjo in uporabo drugih infrastruktur. Pri prostorskih ureditvah, kjer je vidna izpostavljenost neizogibna (mostovi, viadukti, pregrade, daljnovodi, antenski stolpi, ipd.), je treba zagotoviti njihovo pretehtano umestitev in kakovostno oblikovanje ob upoštevanju tehnoloških zmogljivosti objektov ali naprav.

(4) Poteki posameznih koridorjev ali tras gospodarske javne infrastrukture naj v čim večji meri izkoriščajo trase in površine istovrstne ali medsebojno združljive infrastrukture (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev), ter porabijo najmanjšo možno površino prostora.

1. člen

(omejitve pri oglaševanju zunaj poselitvenih območij)

V območjih, ki so po namenski rabi prostora kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, ter se ne nahajajo v poselitvenih območjih, je, ne glede na prostorske izvedbene akte, prepovedano postavljanje trajnih ali začasnih objektov, naprav ali predmetov za oglaševanje, razen če gre za postavljanje začasnih objektov ali naprav, namenjenih informiranju v času prireditev.

1. člen

(enota urejanja prostora)

(1) Z enoto urejanja prostora se prostor razčleni glede na enotne oblikovne in funkcionalne značilnosti ob upoštevanju pravnih režimov. Za enoto urejanja prostora se opredelijo namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, ki izhajajo iz celovite analize stanja prostora in potreb po novih prostorskih ureditvah.

(2) Enota urejanja prostora mora biti določena tako natančno, da je njene meje mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Enote urejanja prostora pokrivajo celotno območje občine.

1. člen

(določanje namenske rabe prostora)

(1) Namenska raba prostora se v skladu z usmeritvami iz prostorskih strateških aktov določi glede na fizične lastnosti prostora in predvideno rabo.

(2) Območja namenske rabe prostora so območja stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč.

(3) Območja namenske rabe prostora se določajo po načelu pretežnosti, združljivosti in dopolnjevanja posameznih dejavnosti. Določajo se tako natančno, da je njihove meje mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

(4) Ministrica ali minister, pristojen za prostor (v nadaljnjem besedilu: minister) podrobneje predpiše vrste, nadaljnjo členitev in način prikazovanja namenske rabe prostora.

1. člen

(določanje prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji se po enotah urejanja prostora določajo glede:

namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;

velikosti gradbenih parcel in parcelacije,

gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;

uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev;

začasne rabe prostora;

etapnosti izvedbe prostorske ureditve ter

drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

(2) Nabor in vsebinske rešitve prostorskih izvedbenih pogojev morajo temeljiti na strokovnih podlagah ter biti pripravljene tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta. Drugi izvedbeni vidiki se prepustijo nadaljnjim fazam prostorskega izvedbenega načrtovanja ter projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) V prostorskem izvedbenem aktu se lahko določi velikost odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev, dopustnih pri izdaji gradbenega dovoljenja če se z novimi rešitvami v okviru odstopanj ne spreminja načrtovani videz območja, če se ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju izvedbenega akta oziroma v sosednjih območjih ter če niso te v nasprotju z javno koristjo.

1. člen

(merila za načrtovanje gradbenih parcel)

Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel v prostorskih izvedbenih aktih se glede na namen objekta upoštevajo zlasti:

organizacija gradbene parcele na prekriti del in raščeni teren, glede na namembnost objekta;

namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje stavb;

tlorisna zasnova, tipologija pozidave in predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele stavbe;

* površina utrjenih zunanjih površin in površina pod pomožnim objektom;

krajevno značilna parcelna struktura, če je ta podlaga za kakovostno morfologijo naselja;

naravne in ustvarjene sestavine prostora;

možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;

možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele stavbe;

možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom;

možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;

možnost postavitve pomožnih objektov;

možnost zagotavljanja primerne oblike ter velikosti odprtih bivalnih in zelenih površin;

svetlobno-tehnične in druge zahteve;

omejena uporaba zemljišča v skladu z drugimi predpisi.

**III. del: UDELEŽENCI PRI UREJANJU PROSTORA**

1. člen

(Komisija vlade za prostorski razvoj)

(1) Komisija vlade za prostorski razvoj (v nadaljnjem besedilu: Komisija za prostorski razvoj) je stalno delovno telo vlade, ki na medresorski ravni zagotavlja usklajenost in upoštevanje ciljev urejanja prostora in Strategije prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Strategija), tako da:

pri pripravi predpisov in razvojnih dokumentov države, ki obravnavajo oziroma vplivajo na prostorski razvoj, izda mnenje;

izda mnenje o izhodiščih za pripravo Strategije in predlogu Strategije;

izda mnenje o akcijskem programu za izvajanje Strategije;

izda mnenje o izhodiščih za pripravo in predlog akcijskega programa za izvajanje Strategije na morju;izda mnenje o regionalnem prostorskem planu;

izda mnenje, da gre za tako prostorsko ureditev, ki je zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti pomembna za razvoj Republike Slovenije ter se šteje za prostorsko ureditev državnega pomena;

izda mnenje o podrobnejših pravilih urejanja prostora iz državnega prostorskega reda;

izda mnenje k smernicam državnih nosilcev urejanja prostora;

skrbi za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje nosilcev urejanja prostora in pripravljavca pri pripravi prostorskih aktov ter predloži priporočila;

skrbi za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje nosilcev urejanja prostora, pripravljavca, pobudnika, naročnika oziroma investitorja v postopkih državnega prostorskega načrtovanja ter predloži odločitve;

v postopku odločanja o načinu razrešitve nasprotja javnih interesov predloži mnenje Vladi;

izda mnenje o upravičenosti nadomestnega ukrepanja države;

izda mnenje o poročilu o prostorskem razvoju Slovenije.

(2) Stalni člani Komisije za prostorski razvoj so državni sekretarji ministrstev, ki so pristojna za prostorski razvoj, varstvo okolja, kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo, ribištvo, promet, energetiko, rudarstvo, kulturno dediščino, obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zdravje, lokalno samoupravo, gospodarstvo in regionalni razvoj. Vsako ministrstvo zastopa en državni sekretar.

(3) Kadar Komisija za prostorski razvoj obravnava prostorske akte, pri katerih je kot nosilec urejanja prostora udeleženo katero od drugih ministrstev, je njen nestalni član tudi državni sekretar tega ministrstva. Kadar Komisija za prostorski razvoj obravnava tematiko, ki vpliva na prostorski razvoj razvojne regije, je njen nestalni član tudi predstavnik razvojnega sveta regije v skladu s predpisi, ki urejajo skladen regionalni razvoj.

(4) Predsednik Komisije za prostorski razvoj je državni sekretar ministrstva, pristojnega za prostor.

(5) Sej Komisije za prostorski razvoj se lahko udeleži tudi predstavnik Prostorskega sveta, ki lahko poda mnenje, nima pa možnosti odločanja o obravnavani zadevi.

(6) Komisija za prostorski razvoj deluje na rednih mesečnih sejah, predsednik pa lahko skliče tudi izredno sejo, če tako zahtevajo okoliščine.

(7) Organizacijsko in administrativno podporo za delovanje Komisije za prostorski razvoj zagotavlja ministrstvo. Strokovno podporo za delovanje Komisije za prostorski razvoj zagotavlja ministrstvo skupaj s Prostorskim svetom.

(8) Vlada s poslovnikom podrobneje uredi delovanje Komisije za prostorski razvoj.

1. člen

(nosilci urejanja prostora)

(1) Nosilci urejanja prostora sodelujejo v postopkih priprave prostorskih aktov in v postopkih državnega prostorskega načrtovanja. V okviru svojih pristojnosti prispevajo k pripravi prostorskih aktov in k uresničevanju prostorskega razvoja. .

(2) Državni nosilci urejanja prostora so ne glede na druge zakone le ministrstva, ki skrbijo za enotno zastopanje vseh resornih javnih interesov. Seznam državnih nosilcev urejanja prostora se objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Državni nosilci urejanja prostora na podlagi svojih razvojnih dokumentov in v skladu s področnimi predpisi:

pripravijo smernice za pripravo prostorskih izvedbenih aktov, ki se po pridobitvi mnenja Prostorskega sveta v ožji sestavi in Komisije za prostorski razvoj vključijo v državni prostorski red;

izdajo mnenja v postopkih priprave OPN, OPPN in lokacijske preveritve;

predložijo stališča pri državnem prostorskem načrtovanju;

za pripravo prostorskih aktov predložijo svoje razvojne in varstvene potrebe, ki se nanašajo na prostor in že izdelane strokovne podlage;

predložijo strokovne podlage s svojega delovnega področja, za dane razvojne potrebe za prostorske akte;

na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta predložijo podrobnejše usmeritve ali podatke, potrebne za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev;

sodelujejo v projektni skupini pri državnem prostorskem načrtovanju;

sodelujejo pri pripravi prostorskih strateških aktov;

pripravijo priporočila in primere dobre prakse, ki se vključijo v državni prostorski red;

posredujejo in objavljajo druge usmeritve in pojasnila s svojih delovnih področij.

(4) Lokalni nosilci urejanja prostora so tisti organi občin, izvajalci javnih služb in nosilci javnih pooblastil, ki so kot taki določeni z občinskimi predpisi in akti, izdanimi za izvrševanje javnih pooblastil.

(5) Lokalni nosilec urejanja prostora pri državnem prostorskem načrtovanju je občina, katere območje ali del območja je zajeto v območju načrtovanja. Ne glede na organiziranost izvajanja lokalnih zadev javnega pomena občina skrbi za enotno zastopanje vseh lokalnih javnih interesov v postopkih državnega prostorskega načrtovanja.

(6) Lokalni nosilci urejanja prostora na podlagi svojih razvojnih dokumentov in v skladu s področnimi predpisi:

pripravijo smernice s svojega delovnega področja ob smiselnem upoštevanju 16. člena tega zakona. ki se vključijo v državni prostorski red;

izdajo mnenja v postopkih priprave OPN, OPPN in lokacijske preveritve;

izdajo mnenja pri državnem prostorskem načrtovanju;

za pripravo prostorskih aktov predložijo svoje razvojne in varstvene potrebe, ki se nanašajo na prostor in že izdelane strokovne podlage;

predložijo strokovne podlage s svojega delovnega področja, za dane razvojne potrebe za prostorske akte;

na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta predložijo podrobnejše usmeritve ali podatke, potrebne za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev.

(7) V postopku podrobnejšega načrtovanja in dovoljevanja ter izdaji celovitega dovoljenja in sprejetja državnega prostorskega ureditvenega načrta v združenem postopku in delnem združenem postopku so nosilci urejanja prostora mnenjedajalci, kot jih določa zakon, ki ureja graditev. Če za področje katerega od nosilcev urejanja prostora ni določenega mnenjedajalca je lahko član projektne skupine tudi predstavnik nosilca urejanja prostora. Ta nosilec urejanja prostora sodeluje le v projektni skupini pri pripravi dokumentacije in pri sprejetju uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu.

(8) Nosilci urejanja prostora morajo v skladu s tem zakonom odgovorno in tvorno sodelovati v vseh fazah postopka priprave prostorskega akta. Dokumente in podatke ter ravnanja iz tretjega in šestega odstavka tega člena zagotavljajo in opravljajo brezplačno.

(9) Če nosilci urejanja prostora ne dajo aktov in podatkov iz tega člena v rokih, ki jih določa ta zakon, se šteje, da jih nimajo. V nadaljevanju postopka priprave prostorskega akta ni treba upoštevati aktov in podatkov, izdanih po izteku roka, upoštevajo pa se vse zahteve, ki jih za pripravo teh aktov določajo področni predpisi.

(10) Nabor nosilcev urejanja prostora v postopku priprave posameznega prostorskega akta predlaga njegov pripravljavec glede na njegovo vsebino.

1. člen

(ministrstvo)

Ministrstvo poleg drugih nalog, določenih s tem zakonom:

opravlja naloge državnega nosilca urejanja prostora za področje prostorskega razvoja tako, da v postopkih priprave prostorskih aktov skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora iz njegove pristojnosti;

sodeluje z občinami, jim daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave prostorskih aktov na občinski ravni;

pri pripravi prostorskih aktov na občinski, medobčinski ali regionalni ravni lahko zaradi zagotavljanja ekonomičnosti postopka opozori nosilca urejanja prostora na upoštevanje rokov oziroma predlaga sklic skupnega usklajevalnega sestanka več nosilcev urejanja prostora, nosilci urejanj prostora pa morajo z ministrstvom sodelovati.

1. člen

(Prostorski svet)

(1) Na področju urejanja prostora in graditve minister ustanovi Prostorski svet, katerega namen je koordiniranje, usklajevanje, usmerjanje ter strokovno svetovanje ministrstvu in Komisiji za prostorski razvoj. Prostorski svet deluje v ožji ali širši sestavi.

(2) Prostorski svet vodi predsednik, ki je vsakokratni vodja notranje organizacijske enote ministrstva, pristojen za področje prostorskega razvoja in graditve.

(3) V ožji sestavi so njegovi člani direktorji notranjih organizacijskih enot ministrstva oziroma organov v sestavi, ki pokrivajo področja prostorskega razvoja, graditve, okolja in voda, ter direktorji notranjih organizacijskih enot državnih nosilcev urejanja prostora.

(4) V širši sestavi so njegovi člani, poleg članov iz prejšnjega odstavka, tudi:

predstavnik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije;

predstavnik Inženirske zbornice Slovenije;

predstavnik Urbanističnega instituta Republike Slovenije;

predstavnik Geodetskega inštituta Republike Slovenije;

predstavnik fakultet s področja urejanja prostora,;

po en predstavnik vsakega reprezentativnega združenja lokalnih skupnosti;

predstavnik Gospodarske zbornice Slovenije;

predstavnik Obrtne zbornice Slovenije;

predstavnik Kmetijsko gozdarske zbornice;

predstavnik nevladnih organizacij, ki so pridobile status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora, in

drugi priznan strokovnjak na povabilo predsednika Prostorskega sveta.

(5) Sodelovanje članov iz prejšnjega odstavka ni poklicno.

(6) Za člane Prostorskega sveta, ki niso javni uslužbenci, se glede nasprotja interesov in daril uporabljajo predpisi, ki ta vprašanja urejajo za javne uslužbence.

(7) Naloga Prostorskega sveta, ko deluje v širši sestavi, je obravnava ustreznosti:

pravil urejanja prostora, ki so del Državnega prostorskega reda;

priporočil in primerov dobrih praks iz državnega prostorskega reda;

predloga Strategije;

predloga občinskega prostorskega načrta, na predlog občine;

predloga razrešitve nasprotja javnih interesov;

poročila o prostorskem razvoju in

drugih vsebin iz tega zakona, ki jih nanj naslovi Komisija za prostorski razvoj, ministrstvo ali projektna skupina pri državnem prostorskem načrtovanju.

(8) Naloge Prostorskega sveta, ko deluje v ožji sestavi, so:

oblikovanje stališč in mnenj za obravnavo na Komisiji za prostorski razvoj;

opredelitev do predloga smernic državnega nosilca urejanja prostora;

opredelitev do predloga najustreznejše variante v postopkih državnega prostorskega načrtovanja;

spremljanje in usmerjanje postopkov državnega prostorskega načrtovanja;

oblikovanje mnenja v primeru nesoglasja projektne skupine;

predlogi pripravljavcu prostorskega akta glede uvedbe postopka razrešitve nasprotja javnih interesov v skladu z 20. členom tega zakona ter

obravnava drugih vsebin iz tega zakona, ki jih nanj naslovi Komisija za prostorski razvoj, ministrstvo ali projektna skupina pri državnem prostorskem načrtovanju.

(9) Podporo delovanju Prostorskega sveta zagotavlja ministrstvo.

(10) Prostorski svet s poslovnikom uredi svoje delovanje.

1. člen

(pripravljavec, pobudnik in naročnik)

(1) Pripravljavka ali pripravljavec prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: pripravljavec) je državni organ, organ lokalne skupnosti ali pravna oseba v večinski javni lasti, ki vodi in usklajuje pripravo takega akta. Pripravljavec lahko izvede ali naroči recenzijo gradiva, ki ga izdela izdelovalec prostorskega akta.

(2) Pobudnica ali pobudnik priprave prostorskega akta ali drugega akta v skladu s tem zakonom (v nadaljnjem besedilu: pobudnik) je tista oseba, ki da pobudo za njegovo pripravo, če gre za akt, katerega priprava se začne s pobudo.

(3) Naročnica ali naročnik (v nadaljnjem besedilu: naročnik) je oseba, ki naroči izdelavo prostorskega izvedbenega akta, če gre za akt, katerega izdelavo naroča druga oseba, kot je njegov pripravljavec.

1. člen

(izdelovalec in odgovorni vodja izdelave prostorskega akta)

(1) Izdelovalka ali izdelovalec prostorskega akta (v nadaljnjem besedilu: izdelovalec) je pravna ali fizična oseba, ki izdela prostorski akt.

(2) Izdelava prostorskega akta obsega interdisciplinarno, okoljsko vzdržno, družbeno odgovorno, ekonomsko učinkovito, oblikovno in tehnično ustrezno vodenje ter usklajevanje in svetovanje v procesu prostorskega načrtovanja.

(3) Pred začetkom izdelave prostorskega akta izdelovalec imenuje odgovornega vodjo izdelave tega akta (v nadaljnjem besedilu: odgovorni vodja) ter zagotovi interdisciplinarno skupino strokovnjakov za izdelavo prostorskega akta in strokovnih podlag.

(4) Interdisciplinarno skupino strokovnjakov iz prejšnjega odstavka glede na značilnosti in potrebe posameznega prostorskega akta ter glede na potrebne strokovne podlage sestavljajo strokovnjakinje ali strokovnjaki (v nadaljnjem besedilu: strokovnjaki) s področja arhitekture, krajinske arhitekture, urbanizma, prostorskega načrtovanja, gradbeništva, geografije, geodezije, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varovanja zdravja ljudi, urejanja voda, varstva okolja, prometa in druge gospodarske javne infrastrukture, prava, urbane ekonomije, socialnih zadev, sociologije, psihologije, agronomije in gozdarstva in drugih relevantnih področij, ki jih obravnava prostorski akt.

(5) Odgovorni vodja za pripravo prostorskega izvedbenega akta je posameznica ali posameznik (v nadaljnjem besedilu: posameznik), ki izpolnjuje pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(6) Odgovorni vodja iz prejšnjega odstavka vodi interdisciplinarno skupino strokovnjakov, ki izdelujejo prostorski akt, določa njeno sestavo ter skrbi za strokovnost, popolnost, skladnost in zakonitost predlogov gradiv za posamezne faze priprave prostorskega akta, za kar jamči s svojim podpisom na gradivu.

(7) Izdelovalec in odgovorni vodja ne smeta opravljati dejavnosti v zvezi z nakupom in posredovanjem nepremičnin.

1. člen

(občinski urbanist)

(1) Zaradi zagotavljanja strokovnosti in zakonitosti opravljanja nalog urejanja prostora po tem zakonu mora občina imeti zagotovljeno sodelovanje vsaj enega občinskega urbanista.

(2) Občinska urbanistka ali občinski urbanist (v nadaljnjem besedilu: občinski urbanist) je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(3) Če naloge občinskega urbanista opravlja oseba, ki ni občinski javni uslužbenec, mora poznati vsebine usposabljanja za imenovanje v naziv v skladu s predpisi, ki urejajo javne uslužbence.

(4) Občinski urbanist opravlja naslednje naloge:

skrbi za pripravo prostorskih aktov;

potrdi mnenje o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti v skladu s predpisi, ki urejajo graditev;

potrdi, da so izpolnjeni pogoji za uporabo kratkega postopka sprememb in dopolnitev OPN in OPPN v skladu s 125. členom tega zakona oziroma pogoji za uporabo postopka tehnične posodobitve v skladu s 142. členom tega zakona ter

druge naloge urejanja prostora iz občinske pristojnosti.

(5) Župan lahko, za čas trajanja mandata, imenuje osebo, ki mu strokovno svetuje v zadevah urejanja prostora in skrbi za celostno politiko prostorskega razvoja občine. Te naloge lahko opravlja tudi občinski urbanist.

(6) Oseba, ki v občini opravlja naloge občinskega urbanista, v tej občini ne sme preverjati skladnosti pobude za lokacijsko preveritev, če:

kot pobudnik te lokacijske preveritve nastopa bodisi ona sama, bodisi njen zakonec ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena;

je lastnica ali imetnica drugih stvarnih pravic na zemljišču, na katerega se nanaša pobuda za lokacijsko preveritev, ali

v tej lokacijski preveritvi nastopa kot izdelovalec elaborata lokacijske preveritve.

(7) Nalog občinskega urbanista ali nalog iz petega odstavka tega člena za občino ne sme opravljati oseba, ki ni javni uslužbenec, če je:

ona sama, njen zakonec ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena lastniško povezan z gospodarskim subjektom, ki za to isto občino opravlja dejavnost priprave prostorskih aktov, ali

zaposlena v gospodarskem subjektu, ki za to isto občino opravlja dejavnost priprave prostorskih aktov.

(8) Za izvajanje nalog občinskega urbanista lahko dve ali več občin v skladu s predpisi, ki urejajo skupni organ občinske uprave, ustanovi medobčinskega urbanista.

(9) Za občinskega urbanista in osebo, ki opravlja naloge iz petega odstavka tega člena in ni javni uslužbenec, se glede nasprotja interesov in daril uporabljajo predpisi, ki ta vprašanja urejajo za javne uslužbence.

(10) Seznam občinskih urbanistov vodi zbornica, pristojna za arhitekturo in prostor.

1. člen

(nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu)

(1) Nevladne organizacije, ki delujejo na področju urejanja prostora, lahko pridobijo status nevladne organizacije, ki deluje v javnem interesu na področju urejanja prostora, v skladu z zakonom, ki ureja nevladne organizacije.

(2) Nevladne organizacije, ki pridobijo status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora, lahko sodelujejo v postopkih na področju urejanja prostora v skladu s tem zakonom z dajanjem predlogov in pripomb.

(3) Nevladne organizacije, ki so pridobile status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora, aktivno delujejo v javnem interesu na področju urejanja prostora z dajanjem predlogov in pripomb v postopkih priprave prostorskih aktov.

1. člen

(Urbanistični inštitut in Geodetski inštitut Slovenije)

(1) Razvojne in strokovno tehnične naloge na področju urejanja prostora lahko v skladu s programom dela ministrstva izvajata Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Geodetski inštitut Slovenije. Izvedbo nalog nadzira ministrstvo.

(2) Naloge iz prejšnjega odstavka se na predlog ministrstva vpišejo v vsakoletni program del inštitutov, to je v Program del Urbanističnega inštituta Republike Slovenije in ločeno v Program del Geodetskega inštituta Slovenije, ki je sestavni del letnega programa državne geodetske službe.

1. člen

(izvajalci in naloge ocenjevanja)

(1) Izvajalke ali izvajalci (v nadaljnjem besedilu: izvajalci) ocenjevanja vrednosti odškodnine po tem zakonu so cenilci.

(2) Cenilci po tem zakonu so pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin, pooblaščeni ocenjevalci vrednost podjetij, pooblaščeni ocenjevalci vrednosti strojev in opreme, imenovani v skladu s predpisi, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, ter sodni cenilci nepremičnin, sodni cenilci kmetijske, gozdarske, gradbene, elektroinženirske, rudarske stroke in strojništva, imenovani v skladu s predpisi, ki urejajo področje sodnega izvedenstva, sodnega cenilstva in sodnega tolmačenja.

**IV. del: PROSTORSKO NAČRTOVANJE**

**1. poglavje: SKUPNE DOLOČBE**

1. člen

(vrste prostorskih aktov)

(1) Prostorski strateški akti so Strategija, akcijski program za izvajanje Strategije, regionalni prostorski plan in občinski prostorski plan. Prostorski strateški akti so dokumenti razvojnega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

(2) Prostorski izvedbeni akti so DPN, uredba o najustreznejši varianti, državni prostorski ureditveni načrt, OPN, OPPN, odlok o urejenosti naselij in krajine ter sklep o lokacijski preveritvi. Prostorski izvedbeni akti so splošni pravni akti.

(3) Prostorski izvedbeni akti, razen uredbe o najustreznejši varianti, so podlaga za graditev objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev**,** ter za dovoljevanje in izvajanje negradbenih posegov. Uredba o najustreznejši varianti je podlaga za podrobnejše načrtovanje in izdajo celovitega dovoljenja ter sprejetje uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu.

(4) Minister podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave prostorskih izvedbenih aktov in morebitne druge dokumentacije, ki se pripravi v skladu s tem zakonom.

1. člen

(postopek priprave prostorskega akta)

(1) Prostorski akt se pripravi po postopku, ki ga določa ta zakon.

(2) Prostorski izvedbeni akt se spremeni in dopolni v skladu s postopkom, ki je določen za njegovo pripravo, razen če ta zakon ne določa drugače.

(3) Prostorski strateški akt se posodobi v skladu s postopkom, ki je določen za njegovo pripravo, glede na ugotovitve iz Poročila o prostorskem razvoju, v katerem se preveri skladnost vsebine prostorskega strateškega akta z aktualnimi razvojnimi in varstvenimi interesi v družbi.

1. člen

(razmerja in uporaba prostorskih aktov)

(1) Prostorski akti so medsebojno usklajeni, pri čemer se upoštevata njihova hierarhija in pravna narava. Prostorski izvedbeni akti ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi strateškimi akti.

(2) Regionalni prostorski plan temelji na Strategiji in akcijskem programu za izvajanje Strategije, občinski prostorski plan pa temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije in na regionalnem prostorskem planu.

(3) DPN, uredba o najustreznejši varianti in državni prostorski ureditveni načrt temeljijo na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije in regionalnem prostorskem planu.

(4) OPN temelji na Strategiji, akcijskem programu za izvajanje Strategije, regionalnem prostorskem planu in občinskem prostorskem planu. OPN mora biti skladen z DPN uredbo o najustreznejši varianti in državnim prostorskim ureditvenim načrtom.

(5) OPPN ter odlok o urejenosti naselij in krajine morata biti skladna z OPN, razen če ta zakon ne določa drugače.

1. člen

(prostorske ureditve)

(1) Za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena je pristojna občina, v območju katere leži načrtovana prostorska ureditev. Za načrtovanje prostorskih ureditev državnega pomena je pristojna država.

(2) Prostorske ureditve državnega pomena so:

1. na področju prometne infrastrukture:

avtoceste, hitre ceste ter glavne ceste I. in II. reda;

glavne in regionalne železniške proge ter železniške postaje I. reda;

celostne ureditve javnih letališč, namenjenih za mednarodni zračni promet, in letališč, na katerih delujeta Slovenska vojska ali Organizacija Severnoatlantske pogodbe, ter celostne ureditve za upravljanje zračnega prometa in izvajanje navigacijskih služb zračnega prometa;

pristanišča za mednarodni javni promet s pripadajočo pristaniško infrastrukturo;

mejni prehodi na daljinskih cestah mednarodnega pomena, cestah čezmejnega pomena in cestah nacionalnega pomena, daljinskih železniških povezavah mednarodnega pomena, daljinskih železniških povezavah nacionalnega pomena ali regionalnih železniških povezavah, javnih letališčih in heliportih za mednarodni zračni promet na nacionalni ravni ter v pristaniščih za mednarodni tovorni in potniški pomorski in rečni promet;

prometni terminali mednarodnega in nacionalnega pomena;

1. na področju energetske infrastrukture:

elektrarne z nazivno električno močjo najmanj 10 MW;

* vetrne elektrarne z nazivno električno močjo najmanj 10 MW, ki za svoje delovanje zahtevajo tudi umestitev ureditve državnega pomena iz drugih točk tega člena

elektrarne za soproizvodnjo toplote in električne energije z nazivno električno močjo najmanj 30 MW;

elektroenergetski objekti z nazivno napetostjo najmanj 110 kV s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;

plinovodi s premerom najmanj 150 mm, če sta njihov delovni tlak višji od 16 barov in dolžina najmanj 1 km, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;

naftovodi in produktovodi s premerom najmanj 150 mm in dolžine najmanj 1 km, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;

skladišča zemeljskega plina z zmogljivostjo najmanj 6.000.000 standardnih m³;

skladišča utekočinjenega zemeljskega plina z zmogljivostjo najmanj 10.000 m³;

skladišča fosilnih tekočih goriv z zmogljivostjo najmanj 30.000 m³;

skladišča utekočinjenega naftnega plina z zmogljivostjo najmanj 10.000 m³;

1. jedrski objekti, določeni v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost;
2. s področja varstva okolja ureditve za sežig komunalnih odpadkov, če gre za izvajanje obvezne državne gospodarske javne službe sežiganja komunalnih odpadkov;
3. s področja vodne infrastrukture ureditve:

za zmanjševanje poplavne ogroženosti v območjih pomembnega vpliva poplav;

za načrtovanje velikih vodnih zadrževalnikov z zmogljivostjo najmanj 1.000.000 m³;

1. s področja obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:

ureditve objektov in okolišev objektov, ki so v skladu s predpisi, ki urejajo obrambo, posebnega pomena za obrambo države;

ureditve potrebne za delovanje sistema zaščite, reševanja in pomoči;

ureditve potrebne v skladu s predpisi, ki urejajo sanacijo posledic naravnih ali drugih nesreč;

1. v območju vodnega zemljišča morja:

vse prostorske ureditve zunaj priobalnega pasu v morju, ki obsega 150 m od meje obale proti morju;

v priobalnem pasu v morju, ki obsega 150 m od meje obale proti morju, le tiste prostorske ureditve, ki so kot prostorske ureditve državnega pomena določene v drugih točkah tega odstavka;

1. v zavarovanih območjih ohranjanja narave in v zavarovanih območjih kulturnih spomenikov:

ureditve v zavarovanih območjih ohranjanja narave, ki jih je ustanovila država, za katere je v aktih o njihovem zavarovanju določeno, da se zanje izdela DPN;

ureditve v zavarovanih območjih kulturnih spomenikov, ki jih je zavarovala država, za katere je v aktih o njihovem zavarovanju določeno, da se zanje izdela DPN;

1. druge prostorske ureditve državnega pomena, če so potrebne za izvedbo ali delovanje prostorskih ureditev iz 1. do 8. točke tega odstavka in se načrtujejo samostojno, kot na primer:

odlagališča viškov zemeljskega, gradbenega in drugega materiala;

območja za izvedbo omilitvenih in izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;

(3) Ne glede na prejšnji odstavek so prostorske ureditve državnega pomena lahko tudi druge ureditve, če vlada na predlog ministrstva, v katerega pristojnost spada prostorska ureditev, po predhodnem mnenju Komisije za prostorski razvoj ugotovi, da gre za tako prostorsko ureditev, ki je zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti pomembna za razvoj Republike Slovenije.

(4) Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve:

neposredno namenjene opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb;

neposredno namenjene opravljanju lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb;

namenjene opravljanju gospodarskih in negospodarskih dejavnosti;

namenjene bivanju;

občinskega grajenega javnega dobra;

namenjene izkoriščanju mineralnih surovin in

druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena.

(5) Prostorske ureditve skupnega pomena so ureditve iz drugega, tretjega in četrtega odstavka tega člena, kadar jih je zaradi njihove povezanosti s prostorskimi ureditvami lokalnega pomena primerneje načrtovati na lokalni ravni.

1. člen

(oblika prostorskih aktov)

(1) Prostorski akt vsebuje grafični in tekstualni del, lahko pa tudi le tekstualni del, če se z njim določajo le prostorski izvedbeni pogoji, ki jih ni mogoče prikazati na grafični način.

(2) Vsebine prostorskega akta se glede na njegovo vrsto in obravnavane vsebine čim bolj prikazujejo in določajo na grafični način.

(3) Prostorski akt se izdela v digitalni obliki, hramba in vpogled vanj pa se zagotavljata v digitalni in analogni obliki.

1. člen

(spremljajoče gradivo prostorskega akta)

(1) Spremljajoče gradivo prostorskih aktov je poročilo o sodelovanju z javnostjo.

(2) Spremljajoče gradivo DPN, uredbe o najustreznejši varianti, državnega prostorskega ureditvenega načrta ter OPN in OPPN so:

podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta;

strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;

mnenja nosilcev urejanja prostora, če so bila izdana;

mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja;

mnenje o ustreznosti vplivov prostorskega izvedbenega akta na okolje;

poročilo o sodelovanju z javnostjo;

elaborat ekonomike, kadar se ta izdela;

okoljsko poročilo oziroma poročilo o vplivih na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano;

obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;

povzetek za javnost.

(3) Spremljajoče gradivo se hrani in vpogled vanj zagotavlja v digitalni obliki.

1. člen

(elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja)

(1) V postopkih priprave prostorskih aktov se objava gradiv in izvajanje drugih storitev izvajata preko prostorskega informacijskega sistema.

(2) Pripravljavec prostorskega akta pred objavo v prostorskem informacijskem sistemu zagotovi, da je prostorski akt pripravljen v tehnično ustrezni obliki. Pred objavo gradiv ministrstvo v sedmih dneh preveri, ali so ta gradiva pripravljena v tehnično ustrezni obliki, in o tem obvesti pripravljavca prostorskega akta.

(3) Prostorskemu aktu se v prostorskem informacijskem sistemu dodeli identifikacijska številka, pod katero se ta akt vodi ves čas priprave, in pod katero se objavi, ko je sprejet.

(4) Pred začetkom postopka priprave prostorskega izvedbenega akta z uporabo storitev za elektronsko poslovanje občina zagotovi, da so v zbirki prostorskih aktov v digitalni obliki evidentirani osnovni podatki o veljavnih prostorskih aktih. Nabor osnovnih podatkov se določi v predpisu iz šestega odstavka 263. člena tega zakona.

1. člen

(objava sprejetega prostorskega akta)

(1) Državni prostorski akt se po sprejetju objavi v Uradnem listu Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Uradni list RS) občinski prostorski akt pa v uradnem glasilu občine tako, da se v njem objavi tekstualni del, grafični del pa z navedbo identifikacijske številke, pod katero je v celoti objavljen v prostorskem informacijskem sistemu. Prostorski akt se v prostorskem informacijskem sistemu objavi hkrati z objavo v Uradnem listu RS ali uradnem glasilu občine.

(2) Spremljajoče gradivo prostorskega akta se objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

1. člen

(hramba prostorskega akta)

(1) Prostorski akti in spremljajoče gradivo se v analogni obliki hranijo na sedežu pripravljavca, v digitalni obliki pa v prostorskem informacijskem sistemu in na sedežu pripravljavca. Analogna oblika je natis digitalne oblike, ki je objavljena v Uradnem listu RS ali uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu.

(2) V primeru razlik med analogno in digitalno obliko prostorskega akta oziroma spremljajočega gradiva se šteje, da je veljavna tista različica, ki je objavljena v Uradnem listu RS ali uradnem glasilu občine. Če se razlike pojavijo pri grafičnem delu sprejetega prostorskega akta ali spremljajočega gradiva, se kot veljavna šteje različica, objavljena v prostorskem informacijskem sistemu.

1. člen

(osebni in tajni podatki pri prostorskem načrtovanju)

(1) V postopku priprave prostorskega akta se lahko v delih, ki se nanašajo na stališča do pripomb javnosti in obravnave zasebnih potreb iz 120. člena tega zakona, obdelujejo osebni podatki osebe, ki je dala pripombo ali zasebno pobudo. Osebni podatki se smejo zbirati in obdelovati le za namen in v okviru priprave tega prostorskega akta.

(2) Osebni podatki iz prejšnjega odstavka so ime, priimek, naslov in datum rojstva. Ti podatki se hranijo v prostorskem informacijskem sistemu pet let po sprejetju prostorskega akta in se lahko javno objavijo le, če lastnik tega podatka s tem soglaša.

(3) Pravico do dostopa do osebnih podatkov iz prvega odstavka tega člena ima:

občina in državni organ, vsak v okviru svojih pristojnosti in v skladu s prvim odstavkom tega člena;

oseba, ki je dala pripombo ali zasebno pobudo v postopku priprave prostorskega akta, glede podatkov, ki se nanašajo nanjo.

(4) Pripravljavec prostorskega akta zagotavlja anonimizacijo osebnih podatkov v prostorskem aktu in spremljajočem gradivu. V prostorskem informacijskem sistemu se ta gradiva lahko javno objavijo le, če so anonimizirana.

(5) Glede osebnih podatkov pri strokovnih podlagah se upoštevajo šesti, sedmi in osmi odstavek 272. člena tega zakona.

(6) S podatki, ki so zaradi obrambnih ali drugih varnostnih razlogov določeni kot tajni, je pri pripravi prostorskih aktov treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo tajne podatke.

1. člen

(nadomestno ukrepanje države)

(1) Če občina ne sprejme prostorskega izvedbenega akta, ki bi ga v skladu s tem zakonom morala sprejeti, in bi bilo zaradi tega lahko ogroženo življenje ali zdravje ljudi, ali če bi zaradi tega lahko nastale škodljive posledice za prostor, okolje in življenje ali zdravje živali, ali pri zagotavljanju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, ohranjanju kulturne dediščine, varovanju krajine ali pri zagotavljanju izvajanja lokalnih javnih služb, sprejme prostorski izvedbeni akt država na račun občine.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka ministrstvo pozove občino naj sprejme prostorski izvedbeni akt v skladu s tem zakonom in ji za to postavi ustrezen rok. Če občina v določenem roku tega ne stori, ministrstvo po predhodnem mnenju Komisije za prostorski razvoj predlaga vladi, naj sprejme sklep o nadomestnem ukrepanju v skladu s prejšnjim odstavkom. Stroške, povezane z nadomestnim ukrepanjem države, nosi občina.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka država sprejme nadomestni prostorski izvedbeni akt po postopku, ki velja za pripravo DPN, vendar se šteje, da ima sprejeti akt pravno naravo občinskega prostorskega izvedbenega akta, ki ga nadomešča.

1. člen

(sodno varstvo)

(1) Zoper prostorske izvedbene akte je mogoč upravni spor pred Upravnim sodiščem Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: sodišče), za katerega se smiselno uporabljajo predpisi, ki urejajo upravni spor, če ta zakon ne določa drugače.

(2) V upravnem sporu sodišče odloča o zakonitosti DPN, uredbe o najustreznejši varianti, OPN, OPPN in sklepa o lokacijski preveritvi, kot splošnih pravnih aktov.

(3) Prostorski izvedbeni akt iz prejšnjega odstavka se v upravnem sporu izpodbija:

v delu določitve namenske rabe prostora,

v delu določitve prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na namembnost posegov v prostor, njihovo lego, velikost in oblikovanje, ali na velikost gradbene parcele,

v delu, ki se nanaša na določitev zasnove in območja najustreznejše variante v uredbi o najustreznejši varianti, ali

glede mnenja, da celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti ali glede mnenja o sprejemljivosti vpliva prostorskega izvedbenega akta v okviru celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja ter

glede upoštevanja pogojev, določenih v mnenju o sprejemljivosti vpliva prostorskega izvedbenega akta v okviru celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja, v prostorskem izvedbenem aktu.

(4) Tožbo v upravnem sporu po tem členu lahko vloži:

oseba, ki vlaga tožbo zaradi varstva svojih pravic in pravnih koristi, če izpodbijani prostorski izvedbeni akt določa pravni temelj za določitev njenih pravic ali obveznosti in če oseba izkaže, da ima izpodbijani prostorski izvedbeni akt v tem delu zanjo bistvene posledice;

nevladna organizacija, ki ima aktiven status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora, varstva okolja, ohranjanja narave ali varstva kulturne dediščine, če vlaga tožbo zaradi kršitev zakona v škodo javnemu interesu s svojega področja delovanja in če je predhodno aktivno sodelovala v postopku priprave tega prostorskega izvedbenega akta tako, da je predložila pripombe ali predloge na razgrnjen akt, ali

državno odvetništvo na zahtevo vlade zaradi varstva javnega interesa.

(5) Rok za vložitev tožbe v upravnem sporu je tri mesece od uveljavitve prostorskega izvedbenega akta.

(6) V tožbi se navedejo določbe prostorskega izvedbenega akta, za katere se zahteva presoja zakonitosti, vključno s parcelami in enotami urejanja prostora, na katere se tožba nanaša.

(7) Prejšnji odstavek ne velja, če se tožba vlaga iz razlogov iz četrte alineje tretjega odstavka tega člena in se z njo izpodbija celoten prostorski izvedbeni akt.

(8) Upravni spor se prekine, če o istih določbah prostorskega izvedbenega akta odloča Ustavno sodišče Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ustavno sodišče). Ta prekinitev traja do odločitve ustavnega sodišča. Zoper sklep o prekinitvi postopka ni dovoljena pritožba.

(9) Vložena tožba ne zadrži izdaje posamičnega upravnega akta, izdanega na podlagi izpodbijanega dela prostorskega izvedbenega akta, zadrži pa njegovo dokončnost. Obvestilo o vsebini prostorskega izvedbenega akta, zoper katerega je vložena tožba, se objavi v Uradnem listu RS in v uradnem glasilu občine, v katerem je bil objavljen prostorski izvedbeni akt. Vložena tožba se obravnava prednostno.

(10) Sodišče sme do končne odločitve delno zadržati izvajanje izpodbijanega prostorskega izvedbenega akta, če bi zaradi njegovega izvajanja lahko nastale težko popravljive škodljive posledice. Tudi če je izvajanje prostorskega izvedbenega akta zadržano, so dovoljeni vzdrževanje, rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija obstoječih objektov.

(11) Sodišče prostorski izvedbeni akt odpravi ali razveljavi v delu, katerega zakonitost izpodbija tožnik, pri čemer lahko sodišče odpravi ali razveljavi tudi druge dele istega prostorskega izvedbenega akta, če so te določbe v medsebojni zvezi, ali če je to nujno za rešitev zadeve.

(12) Če sodišče v upravnem sporu ugotovi nezakonitost prostorskega izvedbenega akta v določenem delu, ga v tem delu odpravi ali razveljavi in hkrati naloži organu, odgovornemu za njegovo sprejetje, da v določenem roku vzpostavi novo ureditev. Glede pravnih posledic odprave in razveljavitve prostorskega izvedbenega akta se smiselno uporabljajo predpisi, ki urejajo ustavno sodišče.

(13) Sodišče, po posvetovanju s pripravljavcem prostorskega izvedbenega akta, odloči tudi o načinu izvršitve odločbe do vzpostavitve nove ureditve tako, da določi uporabo prej veljavnega prostorskega akta ali dopusti le vzdrževanje, rekonstrukcijo oziroma manjšo rekonstrukcijo obstoječih objektov.

(14) Odločba v upravnem sporu po tem členu se objavi v Uradnem listu RS in v uradnem glasilu občine, v katerem je bil objavljen prostorski izvedbeni akt.

(15) Vsakdo, ki so mu na podlagi odpravljenega prostorskega izvedbenega akta nastale škodljive posledice, lahko zahteva njihovo odpravo, razen če je zavrnil sodelovanje v upravnem sporu, h kateremu je bil pozvan po uradni dolžnosti ali na predlog stranke. Če so posledice nastale s posamičnim aktom, sprejetim na podlagi odpravljenega prostorskega izvedbenega akta, ima upravičeni pravico zahtevati spremembo ali odpravo posamičnega akta pri organu, ki je odločil na prvi stopnji, in sicer v treh mesecih od javne objave iz prejšnjega odstavka.

(16) Ta člen ne vpliva na vložitev upravnega spora zoper prostorski izvedbeni akt, če ta ureja posamična razmerja.

1. člen

(sorodni predpisi in prostorski izvedbeni akti)

(1) Pripravljavec sorodnega predpisa, z uveljavitvijo katerega se bodo v določenem območju spremenile ali dopolnile določbe in vsebine tam veljavnega prostorskega izvedbenega akta ali bo sorodni predpis neposredno vplival na njegovo izvedljivost, mora v sorodnem predpisu zagotoviti take rešitve, da bo ta čim manj vplival na izvedbeno regulacijo, kakršna je določena v prostorskem izvedbenem aktu, in le v toliko, kolikor je potrebno za dosego namena sorodnega predpisa, ter poskrbeti za jasna in nedvoumna razmerja med obema regulacijama.

(2) Pripravljavec sorodnega predpisa mora v postopku njegove priprave seznaniti pripravljavca občinskega prostorskega izvedbenega akta, ki lahko v 30 dneh izda mnenje glede vpliva sorodnega predpisa v smislu prejšnjega odstavka. Če sorodni predpis posega ali vpliva na izvedljivost DPN, uredbe o najustreznejši varianti ali državnega prostorskega ureditvenega načrta, njegov pripravljavec o tem seznani ministrstvo in pobudnika priprave DPN, ki lahko v 30 dneh izdata mnenje. Seznanitev in mnenje občine ali ministrstva sta potrebna tudi, kadar sorodni predpis posega v območje ali vpliva na rešitve prostorskega izvedbenega akta ali izbora najustreznejše variante v pripravi. Podatek o teh aktih v pripravi pripravljavec sorodnega predpisa pridobi od občine ali ministrstva. Sorodni predpis mora vsebovati tudi grafični prikaz območja v prostoru v skladu s predpisi, ki urejajo prostorski informacijski sistem.

(3) V primeru začasne razglasitve za kulturni spomenik po predpisih s področja varstva kulturne dediščine in začasnega zavarovanja v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, se prejšnji odstavek ne uporablja.

(4) Kot prostorski izvedbeni akti iz prvega odstavka tega člena se štejejo tudi:

državni prostorski načrt, občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2),

državni prostorski načrt, občinski prostorski načrt, občinski podrobni prostorski načrt in regionalni prostorski načrt po Zakonu o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: ZPNačrt);

državni prostorski načrt po Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (Uradni list RS, št. 80/10, 106/10 – popr., 57/12 in 61/17- ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: ZUPUDPP);

državni lokacijski načrt, prostorski red občine in občinski lokacijski načrt po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17- ZUreP-2, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1);

prostorski ureditveni pogoji ter zazidalni, ureditveni in lokacijski načrti po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 – ZPDF, 44/97, 9/01 – ZPPreb, 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1; v nadaljnjem besedilu: ZUN);

zazidalni načrt po Zakonu o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72, 8/78 in 18/84 - ZUN; v nadaljnjem besedilu: ZUPl);

lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o graditvi objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 44/07 – uradno prečiščeno besedilo in 80/10 – ZUPUDPP);

lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (Uradni list RS, št. 3/06 – uradno prečiščeno besedilo, 80/10 – ZUPUDPP in 109/12; v nadaljnjem besedilu: ZUOPZP) in

ureditveni načrt obnove, sprejeti na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 – ZUE).

**2. poglavje: STROKOVNE PODLAGE**

1. člen

(strokovne podlage)

(1) Za pripravo prostorskih aktov in druge naloge urejanja prostora se predhodno izdelajo ustrezne strokovne podlage.

(2) Pri pripravi prostorskih aktov se uporabljajo podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, pomembni za pripravo prostorskega akta, vključno s podatki nosilcev urejanja prostora.

(3) S strokovnimi podlagami se:

ugotovijo in analizirajo podatki iz prejšnjega odstavka, problemi, razvojne potrebe in možnosti, stanje glede fizičnih lastnosti, prepoznavnih značilnosti in pravnega stanja prostora, in ranljivost prostora; in ugotovijo tveganja in pričakovani vplivi na posamezne sestavine prostora in okolja, pričakovani učinki na gospodarski razvoj in družbeno-socialno okolje ter analizirajo prostorske, tehnične in tehnološke možnosti načrtovanih prostorskih ureditev;

pripravijo strokovne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev ter

opravi vrednotenje in primerjava ali utemeljitev rešitev.

(4) Kadar so območja s skupnimi razvojnimi in varstvenimi interesi v več občinah, se zanje pripravijo skupne strokovne podlage.

(5) Za pripravo prostorskih aktov se lahko uporabijo tudi že izdelane strokovne podlage, če se dejansko stanje ni bistveno spremenilo. Kot strokovne podlage štejejo tudi razvojni dokumenti po posameznih področjih oziroma dejavnostih, kot na primer trajnostna mobilnosti, raba energije in energetska učinkovitost, prilagajanje na podnebne spremembe in drugi razvojni dokumenti, ki obravnavajo oziroma vplivajo na prostorski razvoj.

(6) Za presojo kakovosti strokovnih rešitev in strokovnih podlag se lahko pripravijo strokovne ocene (recenzije), s katerimi se preverja ustreznost uporabljenega gradiva, uporabljenih metod, teoretskih izhodišč ter načrtovalskih konceptov in predlaganih strokovnih rešitev.

1. člen

(izdelava strokovnih podlag)

(1) Strokovne podlage se pripravijo v obsegu, vsebini in obliki, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, omogoča usklajevanje razvojnih in varstvenih interesov ter zagotavlja transparentne strokovne rešitve. Obseg, vsebina in roki za izdelavo strokovnih podlag se določijo v začetnem delu postopka priprave prostorskih aktov, pri čemer se o tem izrečejo tudi nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri pripravi posameznega dela strokovnih podlag.

(2) Strokovne podlage za urbanistične, krajinske in arhitekturne rešitve načrtovanih prostorskih ureditev se morajo pridobiti z izvedbo projektnega natečaja ali ene od alternativnih oblik natečaja, če to določa hierarhično nadrejeni prostorski akt ali če to izhaja iz namena, obsega ali lokacije načrtovanih prostorskih ureditev, kar se določi v sklepu o pripravi prostorskega izvedbenega akta.

(3) Alternativne oblike natečaja iz prejšnjega odstavka so idejni natečaj, postopek izbora najustreznejše variantne rešitve in izvedba urbanistično-arhitekturne delavnice.

(4) Projektni natečaj ali ena od alternativnih oblik natečaja se izvede, kadar se s prostorskim izvedbenim aktom načrtuje:

prenova naselja ali njegovega dela, ki vključuje večje javne površine ali družbeno infrastrukturo,

nova kompleksna stanovanjska ali poslovna gradnja, ki presega površino pet hektarjev in kjer se spreminja namenska raba prostora,

nova kompleksna območja turističnih, rekreacijskih in drugih dejavnosti v krajini, ki pomembno vplivajo na prepoznavne značilnosti prostora in presegajo površino pet hektarjev ter kjer se spreminja namenska raba prostora, ali

v drugih primerih, kjer tako odloči pripravljavec prostorskega izvedbenega akta.

(5) Strokovna rešitev, izbrana na podlagi projektnega natečaja ali ene od alternativnih oblik natečaja, je podlaga za pripravo prostorskega izvedbenega akta.

(6) Minister podrobneje predpiše merila ter način izvedbe projektnega natečaja in alternativnih oblik natečaja.

1. člen

(obvezne strokovne podlage)

(1) Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana oziroma občinskega prostorskega plana se izdela strokovna podlaga, v kateri se na podlagi analize stanja v prostoru ter razvojnih potreb določijo usmeritve za razvoj poselitve, razvoja v krajini in gospodarske javne infrastrukture.

(2) Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana, občinskega prostorskega plana in OPN se za mesta in druga urbana naselja izdela urbanistična zasnova. Urbanistična zasnova se lahko izdela tudi za druga naselja, kjer je zaradi posebnega razvojnega interesa ali nasprotujočih si interesov to potrebno.

(3) Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN se za druga naselja in za druga ureditvena območja izdela strokovna podlaga, s katero se analizira stanje, načrtovan prihodnji razvoj, in določi ureditveno območje naselja oziroma drugo ureditveno območje. Strokovna podlaga za druga naselja se izdela v vsebini urbanistične zasnove, prilagojene pomembnosti in velikosti naselja. Ta strokovna podlaga se izdela ob prvi določitvi ureditvenega območja naselja za drugo naselje. Ob naslednji pripravi OPN se preveri ustreznost strokovnih podlag in se jih dopolni, če je to potrebno zaradi načrtovanega razvoja in se s tem spremeni meja ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja.

(4) Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo regionalnega prostorskega plana ali občinskega prostorskega plana se za posamezna krajinsko zaokrožena območja izdela krajinska zasnova, če:

so v območju predvidene prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč, varstvo gozdov in trajnostno rabo drugih naravnih virov ali na prepoznavne značilnosti prostora, ali če gre za sanacijo razvrednotenega območja, ter

se v območju pojavljajo nasprotujoči si interesi v zvezi z rabo prostora.

(5) Krajinska zasnova se izdela tudi za:

varovana območja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine oziroma ohranjanje narave, če tako določa akt o določitvi takega območja;

pripravo OPN, če tako določa regionalni prostorski plan ali občinski prostorski plan, ali če se izkaže za potrebno ob pripravi sklepa o pripravi OPN.

(6) Vsebine, določene za urbanistično in krajinsko zasnovo, se lahko izvedejo v skupni strokovni podlagi, če je to glede na obravnavano območje smiselno.

1. člen

(urbanistična zasnova)

(1) Urbanistična zasnova je namenjena analizi obstoječega stanja v prostoru, prepoznavi omejitev, potreb in kvalitet, ter usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja.

(2) Urbanistična zasnova opredeli naslednje vsebine:

okvirno ureditveno območje naselja;

okvirno območje za dolgoročni razvoj naselja;

usmeritve za razporeditev dejavnosti znotraj naselja z morebitnimi vplivi na sosednja območja;

način razvoja naselja oziroma njegovih delov;

območja in omrežja gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture ter njihova zmogljivost;

območja javnih površin;

območja prepoznavnih značilnosti v prostoru;

razvrednotena območja in način njihove nove ureditve;

območja prenove;

zeleni sistem naselja;

območja, za katera se izvede projektni natečaj ali ena od alternativnih oblik natečaja iz tretjega odstavka 64. člena tega zakona;

usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje (npr. morfologija in tipologija pozidave, gabariti, volumni, gradbene linije);

usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, doseganje energetske učinkovitosti in trajnostne rabe naravnih virov;

program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje.

(3) Urbanistična zasnova se glede vsebine in stopnje podrobnosti obdelave rešitev ustrezno prilagodi vrsti, vsebini in namenu prostorskega akta, za katerega se pripravlja.

1. člen

(krajinska zasnova)

(1) Krajinska zasnova je namenjena usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja in varstva na posameznih območjih v krajini.

(2) Krajinska zasnova za posamezno območje opredeli:

razvojni in varstveni koncept območja;

usmeritve za razporeditev dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja območja;

zeleni sistem;

območja prepoznavnih značilnosti v prostoru;

usmeritve za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje predvidenih prostorskih ureditev;

usmeritve za varstvo krajine, okolja, ohranjanje narave, varstvo kmetijskih zemljišč, varstvo gozdov, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih virov;

usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi nesrečami;

program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje.

(3) Krajinska zasnova se glede vsebine in stopnje podrobnosti obdelave rešitev ustrezno prilagodi vrsti, vsebini in namenu prostorskega akta, za katerega se pripravlja.

1. člen

(elaborat ekonomike)

(1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

(2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

**3. poglavje: PROSTORSKI STRATEŠKI AKTI**

**1. oddelek: Celovita presoja vplivov na okolje**

1. člen

(celovita presoja vplivov na okolje prostorskih strateških aktov)

(1) Za prostorske strateške akte se izvede celovita presoja vplivov na okolje.

(2) Pripravljavec pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Mnenje zavoda je zavezujoče.

(3) Pripravljavec zagotovi kakovost okoljskega poročila, ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, pa izda mnenje o tem po posvetovanju z ministrstvi in drugimi organizacijami v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Obseg in vsebina okoljskega poročila se prilagodita obsegu in vsebini prostorskega strateškega akta.

(4) Pred sprejetjem prostorskega strateškega akta mora pripravljavec pridobiti odločitev ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, da so vplivi na okolje sprejemljivi.

**2. oddelek: Strategija prostorskega razvoja Slovenije**

1. člen

(namen in vsebina Strategije prostorskega razvoja Slovenije)

(1) Strategija je temeljni prostorski strateški akt o usmerjanju prostorskega razvoja države. V skladu s Strategijo razvoja Slovenije ter v povezavi z drugimi državnimi razvojnimi dokumenti in razvojnimi cilji EU določa dolgoročne strateške cilje države in usmeritve razvoja dejavnosti v prostoru.

(2) Strategija vsebuje:

vizijo prostorskega razvoja države z dolgoročnimi cilji prostorskega razvoja ter

dolgoročen koncept prostorskega razvoja s prednostnimi nalogami in usmeritvami za dosego ciljev prostorskega razvoja.

(3) Strategija določa tudi strateške usmeritve in izhodišča za urejanje prostora na državni, regionalni in občinski ravni.

(4) Razvojni dokumenti po posameznih področjih in dejavnostih ne smejo biti v nasprotju s Strategijo.

1. člen

(akcijski program za izvajanje Strategije)

(1) Za izvajanje Strategije ministrstvo pripravi:

tematski akcijski program,

regionalni akcijski program.

(2) V tematskem akcijskem programu se celovito načrtujejo vsebinska področja, ki so v pristojnosti države, in so pomembna za njen prostorski razvoj.

(3) Za morje se, kot pomorski prostorski plan, pripravi tematski akcijski program za izvajanje Strategije na morju. V postopku njegove priprave se zagotovi sodelovanje sosednjih držav. Usklajen mora biti z načrti upravljanja, sprejetimi v skladu s predpisi, ki urejajo vode.

(4) V regionalnem akcijskem programu se obravnavajo vsebine regionalnega prostorskega plana iz tretjega odstavka 75. člena tega zakona, ki so v pristojnosti države, če regionalni prostorski plan ni sprejet. Za pripravo regionalnega akcijskega programa se smiselno uporablja 78. člen tega zakona.

(5) Akcijski program za izvajanje Strategije na morju se posodobi vsaj vsakih deset let.

1. člen

(izhodišča za pripravo Strategije)

(1) Ministrstvo na podlagi spremljanja, analize in ocene stanja v prostoru, Poročila o prostorskem razvoju Slovenije, pripravi izhodišča za pripravo Strategije.

(2) Ministrstvo v pripravo izhodišč iz prejšnjega odstavka vključi udeležence pri urejanju prostora.

(3) Komisija za prostorski razvoj izda mnenje o izhodiščih za pripravo Strategije. Izhodišča se objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.

1. člen

(priprava in sprejetje Strategije)

(1) Ministrstvo na podlagi izhodišč iz prejšnjega člena po posvetovanjih z udeleženci pri urejanju prostora in z javnostjo pripravi osnutek Strategije in osnutek okoljskega poročila.

(2) Ministrstvo objavi osnutka iz prejšnjega odstavka v prostorskem informacijskem sistemu in udeležence pri urejanju prostora in javnost pozove, naj v 60 dneh predložijo pripombe in predloge, ki jih imajo v zvezi z osnutkoma. Ministrstvo v času javne objave izvede javni posvet.

(3) Ministrstvo na podlagi pripomb in predlogov udeležencev pri urejanju prostora pripravi predlog Strategije in predlog okoljskega poročila ter pridobi odločitev iz četrtega odstavka 69. člena tega zakona.

(4) K predlogu Strategije izda mnenje Komisija za prostorski razvoj. Strategijo sprejme na predlog vlade Državni zbor Republike Slovenije z resolucijo. Strategija se objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(5) V 6 mesecih po sprejetju Strategije ministrstvo pripravi akcijski načrt za njeno izvajanje v obdobju desetih let, v katerem se opredelijo prednostne naloge in odgovorni organi za izvajanje Strategije za posamezna območja ali dejavnosti. Ministrstvo vsakih deset let pripravi nov akcijski načrt, ki ga sprejme vlada.

1. člen

(priprava in sprejetje akcijskega programa)

(1) Ministrstvo po posvetovanjih z udeleženci pri urejanju prostora in javnostjo pripravi osnutek akcijskega programa in osnutek okoljskega poročila.

(2) Ministrstvo objavi osnutka iz prejšnjega odstavka v prostorskem informacijskem sistemu in udeležence pri urejanju prostora in javnost pozove, naj v 30 dneh predložijo pripombe in predloge, ki jih imajo v zvezi z osnutkoma. Ministrstvo v času javne objave izvede javni posvet.

(3) Ministrstvo na podlagi pripomb in predlogov udeležencev pri urejanju prostora pripravi predlog akcijskega programa in predlog okoljskega poročila ter pridobi odločitev iz četrtega odstavka 69. člena tega zakona.

(4) Akcijski program po pridobitvi mnenja Komisije za prostorski razvoj sprejme vlada. Akcijski program se objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

**3. oddelek: Regionalni prostorski plan**

1. člen

(namen in vsebina regionalnega prostorskega plana)

(1) Regionalni prostorski plan je prostorski strateški akt, s katerim se država in občine na podlagi Strategije, njenega akcijskega programa, drugih državnih razvojnih dokumentov in razvojnih ciljev EU ter družbeno gospodarskih razvojnih potreb lokalnih skupnosti dogovorijo in uskladijo o prostorskem razvoju posamezne razvojne regije ter določijo bistvene razvojne priložnosti.

(2) V regionalnem prostorskem planu se uskladijo in določijo:

cilji in prednostne naloge prostorskega razvoja;

mesta, druga urbana naselja in morebitna druga naselja, ki so pomembna za razvoj regije, ki se jim določi njihova vloga ter okvirna območja za njihov dolgoročni razvoj;

širša mestna območja;

zasnova omrežij družbene infrastrukture;

zasnova omrežij gospodarske javne infrastrukture;

zasnova stanovanjskih območij;

prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, pomembnih za regijo;

zasnova zelenega sistema regije;

povezave s sosednjimi območji.

(3) V regionalnem prostorskem planu se uskladijo zasnove prostorskih ureditev državnega pomena tako, da se opravita vsaj predhodno vrednotenje in utemeljitev možnih variant, opredelijo predlogi izvedljivih variant in predložijo usmeritve za njihovo prostorsko načrtovanje. Te so podlaga za izvedbo postopkov državnega prostorskega načrtovanja v skladu s tem zakonom.

(4) V regionalnem prostorskem planu se obvezno uskladijo in določijo zasnove prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki segajo v območje več občin ali vplivajo na razvoj več občin, med katere spadajo zlasti:

prostorske ureditve, neposredno namenjene opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb s področja varstva okolja;

prednostna razvojna območja za stanovanjsko oskrbo;

prednostna območja za gospodarski razvoj, ki same ali kot širitev obstoječih presegajo 10 ha uporabne površine (industrijske, obrtne, trgovske, poslovne, logistični centri);

večja nakupovalna središča, ki sama ali kot širitev obstoječih presegajo 5.000 m2 bruto tlorisne površine;

infrastrukturna vozlišča in prostorske ureditve, namenjene urejanju skupnega javnega potniškega prometa;

območja za objekte pomembnejše družbene infrastrukture;

prednostna območja za razvoj turizma.

(5) Ne glede na drugi in četrti odstavek tega člena se lahko na predlog občine ob strinjanju preostalih občin v razvojni regiji v regionalnem prostorskem planu uskladijo in določijo tudi zasnove drugih prostorskih ureditev lokalnega pomena.

(6) Regionalni prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za razvoj gospodarske javne infrastrukture in za urejanje krajine s poudarkom na ohranjanju krajinske identitete. Usmeritve se prednostno predložijo glede na pomembne razvojne možnosti ali probleme v razvojni regiji. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi svojih prostorskih aktov.

(7) Če vsebina regionalnega prostorskega plana vpliva na sosednjo razvojno regijo ali posamezno občino, se te vsebine z njimi uskladijo.

(8) Ne glede na četrti odstavek tega člena lahko mestne občine določijo prednostna območja za gospodarski razvoj in večja nakupovalna središča v občinskem prostorskem planu.

1. člen

(razmerje z regionalnim razvojnim programom)

(1) Regionalni prostorski plan je podlaga za pripravo regionalnega razvojnega programa, ki se pripravlja v skladu s predpisi, ki urejajo spodbujanje skladnega regionalnega razvoja.

(2) Regionalni prostorski plan mora biti sprejet pred regionalnim razvojnim programom iz prejšnjega odstavka ali hkrati z njim.

1. člen

(pripravljavec regionalnega prostorskega plana)

(1) Pripravljavec regionalnega prostorskega plana je pravna oseba, ki jo za celotno območje vsake razvojne regije izberejo občine znotraj regije.

(2) Izbrani pripravljavec se za tekoče programsko obdobje vključi v regijsko razvojno mrežo, kot jo določajo predpisi, ki urejajo spodbujanje skladnega regionalnega razvoja.

(3) Pripravljavec vodi postopek priprave regionalnega prostorskega plana ter skrbi za usklajevanje interesov med državo in občinami v območju razvojne regije. Pripravljavec si mora prizadevati za sodelovanje vseh relevantnih udeležencev pri urejanju prostora ter poskrbeti za zgodnje in učinkovito obveščanje in sodelovanje javnosti.

(4) Za vodenje in izdelavo regionalnega prostorskega plana, posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag pripravljavec zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov iz 45. člena tega zakona. Če zagotovi zunanje strokovnjake, jih zagotovi v skladu s predpisi, ki urejajo javno naročanje.

(5) Sredstva za izdelavo regionalnega prostorskega plana se zagotavljajo v občinskih in državnem proračunu, pri čemer državni proračun zagotovi 60 odstotkov potrebnih sredstev.

1. člen

(priprava in sprejetje regionalnega prostorskega plana)

(1) Priprava regionalnega prostorskega plana se začne, ko se država in vse občine v razvojni regiji po posvetovanjih z javnostjo dogovorijo in uskladijo o njegovi okvirni vsebini, postopku priprave in načinu sodelovanja z udeleženci pri urejanju prostora (v nadaljnjem besedilu: izhodišča za pripravo regionalnega prostorskega plana) in s sosednjimi razvojnimi regijami. Izhodišča za pripravo regionalnega prostorskega plana se objavijo v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Osnutek regionalnega prostorskega plana in osnutek okoljskega poročila se pripravita na strokovnih podlagah, ki jih zagotovijo tudi nosilci urejanja prostora za svoje področje pristojnosti tako, da omogočajo predstavitev razvojnih in varstvenih interesov za razvojno regijo in sosednja območja.

(3) Osnutek regionalnega prostorskega plana in osnutek okoljskega poročila se objavita v prostorskem informacijskem sistemu za najmanj 60 dni. V tem roku ima javnost možnost predložiti predloge in pripombe, do katerih se pripravljavec opredeli in jih ustrezno obravnava. Pripravljavec v času javne objave izvede javni posvet. O osnutku izdajo svoja mnenja tudi nosilci urejanja prostora, v katerih ugotavljajo skladnost osnutka s predpisi in razvojnimi dokumenti iz svoje pristojnosti ter strokovnimi podlagami, ki so jih zagotovili v tem postopku.

(4) Na podlagi pridobljenih predlogov in pripomb javnosti ter mnenj nosilcev urejanja prostora iz prejšnjega odstavka se pripravita predlog regionalnega prostorskega plana in predlog okoljskega poročila. Pripravljavec pridobi odločitev iz četrtega odstavka 69. člena tega zakona.

(5) Regionalni prostorski plan sprejme razvojni svet regije, določen v skladu s predpisi, ki urejajo spodbujanje skladnega regionalnega razvoja, po potrditvi vlade in Sveta regije, določenega v skladu s predpisi, ki urejajo spodbujanje skladnega regionalnega razvoja.

(6) Regionalni prostorski plan se po sprejetju objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

**4. oddelek: Občinski prostorski plan**

1. člen

(namen in vsebina občinskega prostorskega plana)

(1) Z občinskim prostorskim planom občina na podlagi Strategije, njenega akcijskega programa, regionalnega prostorskega plana, drugih državnih razvojnih dokumentov in razvojnih ciljev EU uskladi in določi:

cilje in prednostne naloge prostorskega razvoja občine;

naselja v omrežju naselij in njihovo vlogo;

zasnovo omrežja gospodarske javne infrastrukture;

zasnovo družbene infrastrukture lokalnega pomena;

prednostna območja za razvoj dejavnosti, pomembnih za občino;

zasnovo zelenega sistema;

območja, za katera se izdela urbanistična ali krajinska zasnova.

(2) Občinski prostorski plan vsebuje usmeritve za prostorski razvoj občine, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje krajine ter za razvoj gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture lokalnega pomena. Občine te usmeritve upoštevajo pri pripravi prostorskih aktov.

(3) Sprejetje občinskega prostorskega plana je obvezno le za mestne občine, kadar za regijo, v kateri so, ni sprejet regionalni prostorski plan oziroma se ni začel postopek njegove priprave. V takem primeru mestna občina v občinskem prostorskem planu lahko načrtuje tudi okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij.

(4) Občinski prostorski plan ne sme določati zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena iz četrtega odstavka 75. člena tega zakona v neskladju z regionalnim prostorskim planom in akcijskim programom za izvajanje Strategije.

1. člen

(pripravljavec in izdelovalec občinskega prostorskega plana)

(1) Za pripravo občinskega prostorskega plana je odgovorna občina.

(2) Pri izdelavi občinskega prostorskega plana se zagotovi sodelovanje interdisciplinarne skupine strokovnjakov iz 45. člena tega zakona.

1. člen

(priprava in sprejetje občinskega prostorskega plana)

(1) Na podlagi ugotovitev spremljanja stanja prostorskega razvoja ter po posvetovanjih z javnostjo in nosilci urejanja prostora župan sprejme sklep o pripravi občinskega prostorskega plana, ki opredeli njegova izhodišča in način njegove priprave. Sklep se skupaj z mnenjem iz drugega odstavka 69. člena tega zakona objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Občina pripravi osnutek občinskega prostorskega plana in osnutek okoljskega poročila. Osnutka objavi v prostorskem informacijskem sistem ter pozove nosilce urejanja prostora in javnost, naj v 30 dneh predložijo pripombe in predloge, ki jih imajo v zvezi z osnutkoma. Občina v okviru javne razprave izvede javni posvet.

(3) Občina na podlagi pripomb in predlogov nosilcev urejanja prostora in javnosti pripravi predlog občinskega prostorskega plana in predlog okoljskega poročila. Občina pridobi odločitev iz četrtega odstavka 69. člena tega zakona.

(4) Občinski prostorski plan sprejme občinski svet in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

**4. poglavje: PROSTORSKI IZVEDBENI AKTI**

**1. oddelek: Državno prostorsko načrtovanje**

**1.1 Splošne določbe**

1. člen

(namen državnega prostorskega načrtovanja)

(1) Država načrtuje prostorske ureditve državnega pomena skupaj s spremljajočimi in funkcionalno povezanimi prostorskimi ureditvami (državno prostorsko načrtovanje).

(2) Državno prostorsko načrtovanje poteka z naslednjimi postopki:

umeščanje in načrtovanje prostorske ureditve državnega pomena, ki se zaključi s sprejetjem DPN (v nadaljnjem besedilu: postopek DPN);

umeščanje ki se zaključi s sprejetjem uredbe o najustreznejši varianti, ter podrobnejše načrtovanje in dovoljevanje prostorske ureditve državnega pomena, ki se zaključi z izdajo celovitega dovoljenja in sprejetjem uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu (v nadaljnjem besedilu: združen postopek);

podrobnejše načrtovanje in dovoljevanje prostorske ureditve državnega pomena, ki se zaključi z izdajo celovitega dovoljenja in sprejetjem uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu (v nadaljnjem besedilu: delni združen postopek).

(3) Združen postopek ali delni združen postopek se izvede, če je znan investitor, ki namerava pridobiti eno celovito dovoljenje. Ne glede na to se ta postopka lahko izvedeta tudi, če namerava investitor pridobiti več celovitih dovoljenj, če gre za funkcionalno zaključeno celoto.

(4) V postopkih državnega prostorskega načrtovanja se izvedejo le dejanja in sprejmejo odločitve, ki v postopkih priprave regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije niso bile že izvedene ali sprejete smiselno na način, kot jih določa ta zakon za državno prostorsko načrtovanje.

(5) Če je bila najustreznejša varianta v postopku priprave regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije izbrana, se za tako varianto lahko neposredno pripravi DPN. Če je taka varianta iz regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije podlaga za izvedbo združenega postopka ali delnega združenega postopka, vlada pred izvedbo teh postopkov za to varianto sprejme uredbo o najustreznejši varianti ob smiselni uporabi tretjega odstavka 98. člena tega zakona.

1. člen

(vsebina državnih prostorskih izvedbenih aktov in celovitega dovoljenja)

(1) DPN določi načrtovano prostorsko ureditev, območje DPN, prostorske izvedbene pogoje za graditev in izvedbo drugih posegov v tem območju ter usmeritve za določitev namenske rabe prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih. DPN določi tudi prostorske izvedbene akte občin, na katere ta uredba neposredno vpliva. DPN lahko določi tudi območje predkupne pravice države, v skladu s 199. členom tega zakona.

(2) Uredba o najustreznejši varianti določi zasnovo načrtovane prostorske ureditve in njeno območje. Uredba o najustreznejši varianti lahko določi tudi omejitve in dopustne posege v tem območju, če so potrebni, ter prostorske izvedbene akte občin, na katere s tem neposredno vpliva. Uredba o najustreznejši varianti lahko določi tudi območje predkupne pravice države, v skladu s 199. členom tega zakona.

(3) S celovitim dovoljenjem se dovoli gradnja načrtovanih prostorskih ureditev. Če je treba v združenem postopku ali delnem združenem postopku izvesti tudi presojo vplivov na okolje, se s celovitim dovoljenjem odloči tudi o ustreznosti vplivov posega na okolje.

(4) Državni prostorski ureditveni načrt določi varovano območje prostorske ureditve državnega pomena, za katero je izdano celovito dovoljenje, usmeritve za določitev namenske rabe prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih ter prostorske izvedbene pogoje za urejanje te prostorske ureditve državnega pomena oziroma za izvedbo drugih posegov v prostor v tem območju. Državni prostorski ureditveni načrt določi tudi prostorske izvedbene akte občin, na katere ta uredba neposredno vpliva.

(5) Območje DPN, območje najustreznejše variante in območje državnega prostorskega ureditvenega načrta se določijo tako, da jih je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Določijo se glede na znane podatke in glede na podrobnost strokovnih podlag, s katerimi se razpolaga v posamezni fazi postopka.

1. člen

(celovita presoja vplivov na okolje pri državnem prostorskem načrtovanju)

(1) Za DPN in za uredbo o najustreznejši varianti se izvede celovita presoja vplivov na okolje. Obseg in vsebina okoljskega poročila se prilagodita načrtovanim prostorskim ureditvam.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek celovite presoje vplivov na okolje v postopku DPN ali združenem postopku ni treba izvesti, če pripravljavec o tem pridobi mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje. Pripravljavec lahko zaprosi za mnenje, če oceni, da se s tema aktoma ne načrtujejo prostorske ureditve:

ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;

za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja in

ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje.

(3) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, o mnenju iz prejšnjega odstavka obvesti pripravljavca v 30 dneh po prejetju zaprosila. To mnenje se skupaj s sklepom o pripravi objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Pripravljavec pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti. To mnenje se skupaj s sklepom o pripravi DPN ali izvedbi združenega postopka (v nadaljnjem besedilu: sklep o pripravi) objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Mnenje zavoda je zavezujoče.

1. člen

(udeleženci postopkov državnega prostorskega načrtovanja)

(1) Pobudnik izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja je ministrstvo, v katerega pristojnost spada prostorska ureditev, za katero daje pobudo. Pobudnik je tudi naročnik. Naročnik je lahko tudi investitor ali druga oseba, če se tako dogovori s pobudnikom.

(2) Investitor v združenem postopku ali delnem združenem postopku vloži vlogo za izdajo celovitega dovoljenja, zagotovi dokumentacijo za izdajo celovitega dovoljenja in sprejetje državnega prostorskega ureditvenega načrta ter nosi stroške teh postopkov. Zanj veljajo tudi obveznosti, ki jih za investitorja določajo predpisi, ki urejajo graditev. Investitor skupaj s pobudnikom da v delnem združenem postopku tudi pobudo za začetek delnega združenega postopka.

(3) Pripravljavca v postopku DPN in pri pripravi dokumentacije v združenem postopku ali delnem združenem postopku sta ministrstvo in za ta namen imenovana projektna skupina iz 86. člena tega zakona.

(4) Postopek izdaje celovitega dovoljenja in državnega prostorskega ureditvenega načrta usklajuje in vodi ministrstvo.

1. člen

(Projektna skupina)

(1) Člane in vodjo projektne skupine imenuje minister s sklepom na predlog pristojnega organa ali organizacije. Vodja projektne skupine je predstavnik ministrstva. Vodja in člani projektne skupine imajo namestnika.

(2) Člani projektne skupine v širši sestavi so po en predstavnik:

ministrstva;

pobudnika;

ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, če se izvaja celovita presoja vplivov na okolje;

državnih nosilcev urejanja prostora, relevantnih za konkreten postopek;

naročnika;

investitorja, če je ta znan, in

odgovorni vodja.

(3) Člani projektne skupine v ožji sestavi so po en predstavnik:

ministrstva,

pobudnika,

ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, če se izvaja celovita presoja vplivov na okolje, in

državnih nosilcev urejanja prostora, relevantnih za konkreten postopek.

(4) Seje projektne skupine niso javne. Na povabilo vodje projektne skupine se lahko seje projektne skupine udeleži tudi predstavnik občine ali drug posameznik, ki ni član projektne skupine.

(5) Za člane in namestnike članov projektne skupine, ki niso javni uslužbenci, se glede konflikta interesov in daril uporabljajo predpisi, ki ta vprašanja urejajo za javne uslužbence.

1. člen

(naloge projektne skupine)

(1) Projektna skupina ima naslednje naloge:

skrb za usklajevanje interesov sodelujočih v postopku državnega prostorskega načrtovanja;

potrditev načrta sodelovanja javnosti in skrb za vključevanje javnosti;

potrditev časovnega načrta in skrb za njegovo izvajanje;

uskladitev in potrditev stališča do pripomb in predlogov javnosti;

oblikovanje predlogov za obravnavo in izdajo mnenj k načrtovanim prostorskim ureditvam na Prostorskemu svetu ali Komisiji za prostorski razvoj;

priprava obvestila o nameri za uvedbo postopka razrešitve nasprotja javnih interesov za Prostorski svet ali Komisijo za prostorski razvoj;

priprava drugih gradiv oziroma oblikovanje mnenja o drugih zadevah v skladu s tem zakonom.

(2) Projektna skupina v ožji sestavi ima naslednje naloge:

oblikovanje mnenj k načrtovanim prostorskim ureditvam z vidika pristojnosti vseh sodelujočih nosilcev urejanja prostora, ministrstva in pobudnika;

določitev obsega in podrobnejše vsebine okoljskega poročila;

oblikovanje mnenj o ustreznosti okoljskega poročila in določitev morebitnih dopolnitev okoljskega poročila;

oblikovanje mnenj o sprejemljivosti vplivov izvedbe državnega prostorskega akta na okolje;

oblikovanje mnenj o ustreznosti dokumentacije in določitev morebitnih dopolnitev.

(3) Člani projektne skupine v ožji sestavi pripravijo stališče za pripravo mnenj projektne skupine.

(4) Vodja projektne skupine ima naslednje naloge:

* predstavlja projektno skupino;
* sklicuje in vodi seje projektne skupine;
* skrbi za dokumentiranje sej projektne skupine;
* določa članom projektne skupine roke za pregled gradiv, pripravo stališč, posredovanje podatkov ipd. v posameznih fazah državnega prostorskega načrtovanja; rok je lahko med 10 in 30 dni;
* posreduje Prostorskemu svetu ali Komisiji za prostorski razvoj predloge za obravnavo ali pripravo mnenja, za katere se dogovorijo v projektni skupini;
* seznanja z vprašanji, ki jih ni mogoče uskladiti v projektni skupini Prostorski svet ali Komisijo za prostorski razvoj po predhodni seznanitvi članov projektne skupine;
* seznanja s postopkom državnega prostorskega načrtovanja Prostorski svet ali Komisijo za prostorski razvoj po predhodni seznanitvi članov projektne skupine.

(5) Na sejah projektne skupine se:

spremlja priprava strokovnih podlag in po potrebi oblikujejo priporočila za njihovo pripravo,

usklajujejo stališča članov,

oblikujejo mnenja in drugi dokumenti, ki jih mora pripraviti projektna skupina v skladu s tem zakonom.

(6) Projektna skupina oblikuje mnenja in druge dokumente v soglasju. Če soglasja ni mogoče doseči, vodja projektne skupine o tem seznani Prostorski svet oziroma Komisijo za prostorski razvoj.

1. člen

(dopustne dodatne prostorske ureditve)

(1) Poleg izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev iz prvega odstavka 82. člena tega zakona je zaradi smotrne izrabe prostora v območju veljavnega državnega prostorskega izvedbenega akta dopustna tudi izvedba prostorskih ureditev gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanje, ki niso bile predhodno načrtovane, če:

se k rešitvam njihove umestitve pridobi predhodno pozitivno mnenje investitorja načrtovane prostorske ureditve ali, če je prostorska ureditev državnega pomena že zgrajena in predana v uporabo, njenega upravljavca;

se z njimi ne onemogoči izvedba omilitvenih ali izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave, predvidenih v teh območjih ter

državni prostorski izvedbeni akt teh prostorskih ureditev izrecno ne prepoveduje.

(2) Ta člen se uporablja tudi v območjih:

državni prostorskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUreP-2;

državnih prostorskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUPUDPP;

državnih prostorskih načrtov, sprejetih na podlagi ZPNačrt;

državnih lokacijskih načrtov, sprejetih na podlagi ZUreP-1 in

prostorskih izvedbenih načrtov, ki jih je na podlagi ZUN sprejela država.

1. člen

(načrtovanje občine v območju državnega prostorskega izvedbenega akta)

(1) V območju državnega prostorskega izvedbenega akta lahko občina pripravi občinski prostorski izvedbeni akt v skladu s tem zakonom, če s tem nista onemogočeni izvedba in uporaba prostorskih ureditev, načrtovanih v državnih prostorskih izvedbenih aktih, in če s tem soglaša vlada. To soglasje vlade ne šteje za mnenje nosilca urejanja prostora k osnutku oziroma predlogu občinskega prostorskega izvedbenega akta niti za sprejetje takega akta.

(2) Občina pošlje vladi pobudo za tako načrtovanje, ki jo predhodno uskladi z investitorjem ali upravljavcem, če so prostorske ureditve že zgrajene in predane v uporabo.

(3) Vlada preveri skladnost občinske pobude s prostorskimi ureditvami, ki so predmet državnega prostorskega izvedbenega akta, in v 90 dneh s sklepom izda soglasje za pripravo občinskega prostorskega izvedbenega akta ali pobudo zavrne. Vlada lahko s soglasjem določi tudi pogoje, ki jih mora občina upoštevati ali izvesti pred začetkom priprave takega akta ali druge usmeritve. Sklep vlade se objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) K občinskemu prostorskemu izvedbenemu aktu, ki ga občina pripravi v skladu s tem členom, mora pred njegovim sprejetjem, pridobiti tudi mnenje ministrstva o upoštevanju pogojev in usmeritev iz prejšnjega odstavka.

(5) Po sprejetju občinskega prostorskega izvedbenega akta iz prejšnjega odstavka vlada ugotovi ali državni prostorski izvedbeni akt v določenem delu ali v celoti preneha veljati.

(6) Ne glede na peti odstavek 52. člena tega zakona lahko občina v skladu s tem členom, načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena z OPPN tudi, če OPPN ni skladen z OPN. V tem primeru občina v sklepu o pripravi OPPN izrecno navede, da bo pripravila OPPN v območju državnega prostorskega izvedbenega akta brez skladnosti z OPN. Po sprejetju takega OPPN občina uskladi OPN v skladu s tretjim odstavkom 125. člena tega zakona.

1. člen

(načrtovanje prostorskih ureditev skupnega pomena)

(1) Ministrstvo in občina se lahko dogovorita, da občina pripravi prostorski izvedbeni akt za prostorsko ureditev, ki je skupnega državnega in lokalnega pomena, če se s tem strinja ministrstvo, v katerega pristojnost spada prostorska ureditev državnega pomena. Ministrstvo in občina pred začetkom priprave takega prostorskega akta skleneta dogovor, v katerem določita obveznosti glede priprave prostorskega izvedbenega akta. Občina in investitor oziroma ministrstvo, v katerega pristojnost spada prostorska ureditev državnega pomena, lahko sklenejo dogovor tudi glede financiranja in morebitnih drugih obveznosti.

(2) Prostorsko ureditev skupnega pomena občina načrtuje z OPN ali OPPN. Župan sprejme sklep o njegovi pripravi po predhodnem soglasju ministra.

(3) Ministrstvo in ministrstvo, v katerega pristojnost spada prostorska ureditev državnega pomena, morata občinski prostorski akt, pripravljen na podlagi tega člena, potrditi pred njegovim sprejetjem.

**1.2 Postopek DPN**

1. člen

(pobuda)

(1) Postopek DPN se začne na pobudo.

(2) Pobuda mora biti obrazložena in utemeljena v prostorskih strateških aktih in razvojnih dokumentih s področja, s katerega je podana. Vsebovati mora podatke, potrebne za odločanje o nadaljevanju postopka DPN ter osnutek načrta sodelovanja javnosti in osnutek časovnega načrta.

(3) Ministrstvo preveri popolnost in utemeljenost pobude. Če je pobuda popolna in utemeljena, minister imenuje projektno skupino, pobuda pa se objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Če pobuda ni popolna oziroma utemeljena, ministrstvo o tem obvesti pobudnika, da pobudo dopolni ali pa jo z obrazložitvijo zavrne.

(4) Če ministrstvo prejme za določeno območje več pobud, s sklepom odloči o združitvi obravnave teh pobud v enem postopku DPN, če je to smiselno zaradi njihove funkcionalne in teritorialne povezanosti.

(5) Če je treba sočasno s pripravo pobude izdelati dokument identifikacije investicijskega projekta v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, lahko pobuda šteje tudi za dokument identifikacije investicijskega projekta.

(6) Če se v pobudi utemelji, da obstaja le ena potencialno izvedljiva varianta, je lahko sestavni del pobude študija variant v skladu s 94. členom tega zakon. Pobuda v tem primeru šteje za predinvesticijsko zasnovo v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

(7) Če se v pobudi utemelji, da ni izvedljive variante, se lahko v pobudi predlaga taka neizvedljiva varianta, za katero se v tej fazi postopka oceni, da izpolnjuje pogoje za izvedbo postopka odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov v skladu z 20. členom tega zakona.

(8) Če je bila najustreznejša varianta izbrana v postopku priprave regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije, se pobuda pripravi na podlagi takega akta. Sestavni del pobude je potrditev predinvesticijske zasnove, v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

(9) Člani projektne skupine, ki so predstavniki nosilcev urejanja prostora, po javni objavi pobude zagotovijo vse podatke iz svoje pristojnosti, ki se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev, lahko pa pripravijo tudi usmeritve za načrtovanje.

(10) Po javni objavi pobude se v 30 dneh pridobi tudi mnenje iz četrtega odstavka 84. člena tega zakona oziroma mnenje iz drugega odstavka 84. člena tega zakona.

(11) Člani projektne skupine, ki so predstavniki nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje in ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo.

(12) Občina v roku 30 dni po objavi pobude predložijo vse podatke iz svoje pristojnosti, pomembne za državno prostorsko načrtovanje. Občina lahko predložijo tudi usmeritve za načrtovanje.

(13) Javnosti se omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno pobudo v roku, ki ni krajši od 30 dni. Projektna skupina lahko organizira posvete, delavnice ali drugače vključi javnost v postopek državnega prostorskega načrtovanja.

1. člen

(analiza podatkov in usmeritev, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)

(1) Izdelovalec na podlagi analize podatkov in usmeritev nosilcev urejanja prostora, občin ter predlogov javnosti pripravi predlog potencialno izvedljivih variant, seznam strokovnih podlag, ki jih je treba še izdelati, ter predlaga način upoštevanja predlogov javnosti. Po potrebi dopolni tudi načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt.

(2) Projektna skupina iz 86. člena tega zakona:

izda mnenje o predlogu potencialno izvedljivih variant;

potrdi seznam in obseg strokovnih podlag;

potrdi stališča do upoštevanja predlogov javnosti;

potrdi načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt;

pripravi predlog sklepa o pripravi.

(3) Projektna skupina iz 86. člena tega zakona v ožji sestavi določi obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo.

1. člen

(sklep o pripravi)

(1) Sklep o pripravi DPN sprejme vlada.

(2) Sklep o pripravi vsebuje:

navedbo vrste postopka državnega prostorskega načrtovanja;

cilje načrtovanih prostorskih ureditev;

opis načrtovane prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi ter določitev okvirnega območja in občin, v območju katerih bo prostorska ureditev predvidoma načrtovana;

odločitev o načrtovanju v variantah z obrazložitvijo in opis potencialno izvedljivih variant, ki se preverijo v študiji variant; če ni izvedljive variante, pa opis take neizvedljive variante, ki potencialno izpolnjuje pogoje za izvedbo postopka odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov v skladu z 20. členom tega zakona, in odločitev o izvedbi tega postopka pri pripravi študije variant;

navedbo ali se bosta izvedli celovita presoja vplivov na okolje in presoja sprejemljivosti na varovana območja;

seznam udeležencev postopka državnega prostorskega načrtovanja;

seznam podatkov in strokovnih podlag vključno z obveznostmi udeležencev glede njihovega zagotavljanja;

druge podatke in obveznosti, pomembne za izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja.

(3) Sklep o pripravi se skupaj s časovnim načrtom in načrtom sodelovanja javnosti, stališčem do upoštevanja predlogov javnosti ter mnenjem o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja iz četrtega odstavka 84. člena tega zakona in morebitnim mnenjem iz drugega odstavka 84. člena tega zakona objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Po sprejetju sklepa o pripravi lahko minister na predlog projektne skupine vladi predlaga sprejetje začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom.

(5) Po sprejetju sklepa o pripravi lahko pobudnik ali investitor dostopa na zemljišča v okvirnem območju variant za izvajanje meritev, raziskav terena, ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ureditve mej in pogodbenega pridobivanja zemljišč (v nadaljnjem besedilu: pripravljalna dela). Pobudnik ali investitor s priporočeno pošto obvesti lastnike zemljišč o izvajanju pripravljalnih del najmanj osem dni pred začetkom njihovega izvajanja. Lastniki zemljišč morajo dovoliti dostop nanje osebam, ki po pooblastilu pobudnika ali investitorja izvajajo taka dela. Lastniki zemljišč imajo pravico do odškodnine zaradi omejitve uporabe nepremičnine za čas izvedbe pripravljalnih del.

(6) Pobudnik in ministrstvo do uveljavitve DPN spremljata pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v območju priprave DPN tako, da se z njihovo pripravo ne onemogoči načrtovanje ali izvedba načrtovanih prostorskih ureditev.

1. člen

(študija variant in predlog najustreznejše variante)

(1) Naročnik zagotovi študijo variant s predlogom najustreznejše variante in okoljskim poročilom (v nadaljnjem besedilu: študija variant).

(2) Naročnik lahko hkrati s študijo variant zagotovi tudi predlog DPN. V tem primeru se predlog DPN obravnava sočasno s študijo variant.

(3) V študiji variant se potencialno izvedljive variante podrobneje obdelajo, ovrednotijo in primerjajo s prostorsko-družbenega, varstvenega, funkcionalnega in ekonomskega vidika ter ocenijo z vidika sprejemljivosti v lokalnem okolju. Če je izvedljiva varianta le ena, se v študiji variant obravnava le ta. Na podlagi rezultatov vrednotenja se opravi sintezna primerjava variant ter predlagajo najustreznejša varianta in potrebne optimizacije in usmeritve za nadaljnje državno prostorsko načrtovanje.

(4) Pri celoviti presoji vplivov na okolje se vrednotenje z varstvenega vidika izvede z okoljskim poročilom, ki je sestavni del študije variant.

(5) Če se študija variant nanaša na investicijski projekt v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, študija variant šteje za predinvesticijsko zasnovo.

(6) Projektna skupina iz 86. člena tega zakona v ožji sestavi pripravi mnenje glede ustreznosti študije variant in mnenje glede sprejemljivosti variante z varstvenega vidika. Projektna skupina za pripravo mnenja glede ustreznosti študije variant uskladi stališča posameznih članov projektne skupine, za pripravo mnenja glede sprejemljivosti variante z varstvenega vidika pa stališča članov, ki so predstavniki nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje. Če študija variant ni ustrezna, projektna skupina zahteva njeno dopolnitev.

(7) Če izvedljive variante ni mogoče najti oziroma zaradi negativnega stališča katerega od članov ožje sestave projektne skupine, nobena od variant ni izvedljiva, projektna skupina iz 86. člena tega zakona o tem seznani Prostorski svet v ožji sestavi. Ministrstvo lahko na predlog Prostorskega sveta predlaga vladi uvedbo postopka odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov v skladu z 20. členom tega zakona. Če vlada odloči o razrešitvi nasprotja javnih interesov, se predlagana varianta, obravnavana v tem postopku, šteje za izvedljivo in se zanjo izdela predlog DPN.

1. člen

(odziv na študijo variant)

(1) Študija variant in mnenje projektne skupine se objavita v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Na javno objavljeno študijo variant ima javnost možnost dajanja predlogov in pripomb v roku najmanj 30 dni od dneva javne objave. V času javne objave se praviloma izvede tudi javna obravnava gradiva. Občina lahko v 30 dneh izda mnenje k študiji variant.

(3) Izdelovalec preuči predloge in pripombe javnosti in občine ter pripravi predlog stališč glede njihovega upoštevanja (v nadaljnjem besedilu: stališča do predlogov in pripomb). Projektna skupina iz 86. člena tega zakona potrdi predlog stališč do predlogov in pripomb, po potrebi izvede usklajevanje interesov. Stališča do predlogov in pripomb so usmeritve za morebitno dopolnitev študije variant.

(4) Izdelovalec po potrebi dopolni študijo variant v 30 dneh, projektna skupina v ožji sestavi pa v 30 dneh dopolni mnenje iz šestega odstavka prejšnjega člena. Člani projektne skupine podajo usmeritve za pripravo DPN v skladu z 96. členom tega zakona.

(5) Pripravljavec lahko pozove Prostorski svet v ožji sestavi, naj sprejme sklep, s katerim se opredeli do predloga najustreznejše variante. Ministrstvo lahko na predlog Prostorskega sveta s tem sklepom seznani vlado.

(6) Dopolnjena študija variant se skupaj s stališči do predlogov in pripomb, mnenjem o sprejemljivosti vplivov izvedbe najustreznejše variante na okolje in morebitnim sklepom Prostorskega sveta objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(7) Če se sočasno s študijo variant obravnava tudi predlog DPN, ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje izda mnenje o sprejemljivosti vplivov predloga DPN na okolje. Pri pripravi mnenja, kot posvetovanje z organi, ki jih zadevajo okoljski vplivi, upošteva mnenje projektne skupine v ožji sestavi oziroma stališča članov projektne skupine, ki so predstavniki nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje iz šestega odstavka prejšnjega člena in morebitnega dopolnjenega mnenja iz prejšnjega odstavka.

1. člen

(predlog DPN)

(1) Za najustreznejšo varianto iz študije variant se pripravi predlog DPN, okoljsko poročilo iz študije variant pa se dopolni tako, da obravnava vplive predloga DPN na okolje.

(2) Če se predlog DPN ni obravnaval hkrati s študijo variant, se predlog DPN z okoljskim poročilom objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Javna objava ne sme biti krajša kot 30 dni. Občina lahko v 30 dneh izda mnenje k predlogu DPN z okoljskim poročilom ter projektne in morebitne druge pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) V primeru iz prejšnjega odstavka projektna skupina v ožji sestavi pripravi mnenje glede ustreznosti predloga DPN z okoljskim poročilom in mnenje glede sprejemljivosti njegovih vplivov z varstvenega vidika. Za pripravo mnenja glede ustreznosti predloga DPN z okoljskim poročilom uskladi stališča posameznih članov projektne skupine, za pripravo mnenja glede sprejemljivosti vplivov predloga DPN z varstvenega vidika pa stališča članov, ki so predstavniki nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje. Če predlog DPN z okoljskim poročilom ni ustrezen, projektna skupina da zahtevo za dopolnitev. Člani projektne skupine lahko dajo tudi projektne in morebitne druge pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(4) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje v 15 dneh od prejetja teh gradiv izda mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe predloga DPN z okoljskim poročilom na okolje. Pri pripravi tega mnenja, kot posvetovanje z organi, ki jih zadevajo okoljski vplivi, upošteva mnenje projektne skupine v ožji sestavi oziroma stališča članov projektne skupine, ki so predstavniki nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje iz šestega odstavka 96. člena, četrtega odstavka 95. člena in iz prejšnjega odstavka.

1. člen

(sprejetje DPN)

(1) DPN sprejme vlada z uredbo. Vlada hkrati izda odlok o prenehanju veljavnost odloka o začasnih ukrepih.

(2) Po uveljavitvi DPN občina po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN iz 125. člena tega zakona uskladi prostorske izvedbene akte s tem DPN tako, da v njih prikaže območje tega DPN z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih poda ta DPN. Do ustrezne spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih izvedbenih aktov se ti akti ne smejo izvajati v delih in glede prostorskih ureditev, glede katerih so v neskladju z veljavnim DPN.

(3) Po sprejetju DPN lahko pobudnik ali investitor izvaja pripravljalna dela v skladu s petim odstavkom 93. člena.

1. člen

(spremembe in dopolnitve DPN)

(1) Postopek sprememb in dopolnitev DPN se izvede po postopku, določenem za njegov sprejem. Kadar gre za spremembo in dopolnitev DPN, s katero se ne spreminja odločitev o najustreznejši varianti, v postopku sprememb in dopolnitev DPN ni treba izvesti aktivnosti iz 94. in 95. člena tega zakona.

(2) V pobudi morajo biti navedeni razlogi ter dane utemeljitve za predlagano spremembo in dopolnitev.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se izvede kratek postopek sprememb in dopolnitev DPN (v nadaljnjem besedilu: kratek postopek) v primeru sprememb in dopolnitev DPN, če gre za:

uskladitev s sorodnimi predpisi iz 62. člena tega zakona;

prenehanje veljavnosti DPN ali njegovega dela v skladu s prejšnjim členom;

odpravo neskladja med posameznimi določbami DPN ali med njegovim tekstualnim in grafičnim delom ter je to neskladje posledica očitnih napak;

druge očitne napake, kot sta navajanje neveljavnih predpisov, objava napačnega grafičnega dela ipd.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek se kratek postopek ne sme uporabiti za spremembe in dopolnitve DPN, če bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

(5) Kratek postopek se izvede tako, da ministrstvo pošlje predlog sprememb in dopolnitev DPN v obravnavo vladi, ta pa jih sprejme z uredbo in objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

1. člen

(prenehanje veljavnosti DPN)

(1) Ko je območje DPN ali del njegovega območja, obravnavano v drugem prostorskem izvedbenem aktu ali v državnem prostorskem redu v skladu s tem zakonom, lahko DPN preneha veljati:

v celoti;

v delu, ki je izveden, če s tem ni onemogočena celovitost izvedbe preostalih prostorskih ureditev;

v delu, ki za izvedbo ni potreben ter se s tem strinjajo investitor, pobudnik, pristojni nosilci urejanja prostora in občina.

(2) O prenehanju veljavnosti DPN ali njegovega dela odloči vlada z uredbo, ki se pripravi v skladu s tretjim odstavkom 98. člena tega zakona.

1.3 Združen postopek

1.3.1 Uredba o najustreznejši varianti

1. člen

(postopek)

Združen postopek poteka ob smiselnem upoštevanju določb 91. do 95. člena tega zakona, pri čemer:

naročnik hkrati s študijo variant zagotovi tudi uredbo o najustreznejši varianti;

projektna skupina hkrati s študijo varianti obravnava tudi uredbo o najustreznejši varianti;

se uredba o najustreznejši varianti javno objavi in javno obravnava hkrati s študijo variant;

člani projektne skupine, ki so predstavniki nosilcev urejanja prostora, predložijo usmeritve in projektne pogoje za pripravo dokumentacije v skladu s 102. členom tega zakona;

ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje izda mnenje o sprejemljivosti vplivov uredbe o najustreznejši varianti na okolje. Pri pripravi tega mnenja, kot posvetovanje z organi, ki jih zadevajo okoljski vplivi, upošteva mnenje projektne skupine v ožji sestavi oziroma stališča članov projektne skupine, ki so predstavniki nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje iz šestega odstavka 94. člena in morebitnega dopolnjenega mnenja iz četrtega odstavka 95.člena.

1. člen

(sprejetje uredbe o najustreznejši varianti)

(1) Najustreznejšo varianto sprejme vlada z uredbo.

(2) Uredba o najustreznejši varianti varuje območje izbrane variante pred spreminjanjem in dopolnjevanjem veljavnih ter sprejemanjem novih občinskih prostorskih izvedbenih aktov in sorodnih predpisov, tako da se z njihovo pripravo ne onemogočita podrobnejše načrtovanje in izvedba načrtovane prostorske ureditve.

(3) Uredba o najustreznejši varianti lahko določi območje na katerem se omeji izvajanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov ter območje, na katerem mora občina pred sprejetjem prostorskih izvedbenih aktov pridobiti mnenje pobudnika in pripravljavca. Pobudnik in pripravljavec med veljavnostjo uredbe o najustreznejši varianti spremljata pripravo občinskih prostorskih aktov v območju najustreznejše variante.

(4) Po sprejetju Uredbe o najustreznejši varianti lahko pobudnik ali investitor izvaja pripravljalna dela v skladu s petim odstavkom 93. člena.

(5) Uredba o najustreznejši varianti velja 20 let od uveljavitve.

(6) Za spremembe in dopolnitve uredbe o najustreznejši varianti se smiselno uporabljajo določbe 98. člena tega zakona.

1.3.2 Priprava dokumentacije

1. člen

(priprava dokumentacije)

(1) Združen postopek se nadaljuje po uveljavitvi uredbe o najustreznejši varianti iz 101. člena tega zakona.

(2) Če je treba v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, izvesti predhodni postopek, investitor pridobi odločitev ministrstva pristojnega za predhodni postopek.

(3) Minister spremeni in dopolni sestavo projektne skupine za pripravo dokumentacije s predstavniki mnenjedajalcev.

(4) Člani projektne skupine dajo projektne pogoje, če jih niso dali ob obravnavi uredbe o najustreznejši varianti. Člani projektne skupine zagotovijo vse podatke iz svoje pristojnosti, ki se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

(5) Izdelovalec na podlagi uredbe o najustreznejši varianti, analize podatkov in projektnih pogojev mnenjedajalcev ter, v času javne obravnave študije variant danih predlogov občin in javnosti, pripravi obseg vsebin in informacij, ki jih je treba še pridobiti oziroma izdelati. Po potrebi dopolni tudi načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt priprave dokumentacije.

(6) Projektna skupina uskladi in potrdi:

seznam in obseg vsebin za izdelavo dokumentacije iz 106. člena tega zakona;

način upoštevanja predlogov občin in javnosti;

načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt priprave dokumentacije.

(7) Investitor zagotovi dokumentacijo, ki ima naslednje, med seboj usklajene, sestavne dele:

osnutek državnega prostorskega ureditvenega načrta;

dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev;

poročilo o vplivih na okolje, če se izvede tudi presoja vplivov na okolje.

(8) Optimalna umestitev in projektna obdelava načrtovane prostorske ureditve državnega pomena se poiščeta v območju uredbe o najustreznejši varianti. Spremljajoče in funkcionalno povezane prostorske ureditve se lahko načrtujejo tudi zunaj tega območja, če to narekujejo nove okoliščine. V tem primeru se šteje, da je dokumentacija skladna s to uredbo o najustreznejši varianti iz 101. člena tega zakona. Nove okoliščine morajo biti v dokumentaciji obrazložene in utemeljene.

(9) Projektna skupina se seznani z dokumentacijo iz prvega odstavka tega člena in pripravi mnenje ali je dokumentacija primerna za vložitev vloge. Za namen priprave mnenja se uskladijo stališča posameznih članov projektne skupine.

(10) Če pri pripravi dokumentacije ni mogoče najti izvedljive prostorske ali projektne rešitve oziroma zaradi negativnega stališča katerega od članov ožje sestave projektne skupine rešitev ni izvedljiva, projektna skupina o tem seznani Prostorski svet v ožji sestavi. Ministrstvo lahko, na predlog Prostorskega sveta predlaga vladi uvedbo postopka odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov v skladu z 20. členom tega zakona. Če vlada odloči o razrešitvi nasprotja javnih interesov, se predlagana rešitev, obravnavana v tem postopku, šteje za izvedljivo in se zanjo izdela dokumentacija.

**1.3.3 Izdaja celovitega dovoljenja in sprejetje državnega prostorskega ureditvenega načrta**

1. člen

(subsidiarna uporaba predpisov)

(1) Za celovito dovoljenje in postopek izdaje celovitega dovoljenja se smiselno uporabljajo določbe predpisov, ki urejajo graditev, ki veljajo za integralno gradbeno dovoljenje, razen če ta zakon ne določa drugače.

(2) Za postopek izdaje celovitega dovoljenja se določba predpisa, ki ureja graditev, ki se nanaša na prevlado javne koristi v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja, uporabi le, če se v postopku izvaja tudi presoja vplivov na okolje in če vlada v predhodnih postopkih o prevladi ali razrešitvi nasprotja javnih interesov še ni odločala ali če to narekujejo nove okoliščine.

(3) Za postopek izdaje celovitega dovoljenja se določba predpisa, ki ureja graditev, ki se nanaša na določitev udeležencev v integralnem postopku, uporabi le, če se v postopku izvaja tudi presoja vplivov na okolje. Če se v postopku izdaje celovitega dovoljenja ne izvaja presoja vplivov na okolje, se stranski udeleženci določijo v skladu s predpisom, ki ureja graditev, za izdajo gradbenega dovoljenja.

(4) Za postopek izdaje celovitega dovoljenja se ne uporabljajo določbe predpisa, ki ureja graditev, glede rokov za izdajo odločbe.

(5) Za celovito dovoljenje se ne uporabljajo določbe predpisa, ki ureja graditev, ki veljajo za gradbeno ali integralno gradbeno dovoljenje za del objekta.

(6) Za celovito dovoljenje se določbe predpisa, ki ureja graditev, ki se nanašajo na izredna pravna sredstva, uporabijo le, če se v postopku ne izvaja presoja vplivov na okolje ali presoja sprejemljivosti na varovana območja.

(7) Ne glede na predpise, ki urejajo kmetijska zemljišča, plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti ni pogoj za izdajo celovitega dovoljenja.

(8) Pri gradnji objektov na podlagi celovitega dovoljenja se uporabljajo predpisi, ki urejajo graditev, razen če ta zakon ne določa drugače.

1. člen

(vloga za izdajo celovitega dovoljenja)

(1) Investitor vloži vlogo za izdajo celovitega dovoljenja na ministrstvo. Vlogi priloži izdelano dokumentacijo iz sedmega odstavka 102. člena tega zakona. Vloga in dokumentacija se objavita v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Ministrstvo pozove mnenjedajalce, da v 30 dneh od poziva preverijo ustreznost vloge in o tem izdajo mnenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ter preverijo izpolnjevanje zahtev glede obsega vsebin za izdelavo dokumentacije iz 102. člena tega zakona oziroma izpolnjevanje projektnih pogojev. Mnenjedajalec lahko dodatne vsebine zahteva le, če to narekujejo nove okoliščine, ki jih mora izrecno utemeljiti.

(3) Ministrstvo z mnenji seznani investitorja, ki po potrebi zagotovi dopolnitev dokumentacije.

(4) Šteje se, da je vloga za izdajo celovitega dovoljenja popolna, če je predložena v skladu s prvim odstavkom tega člena in če mnenjedajalci, v roku iz drugega odstavka tega člena, ne zahtevajo dodatnih vsebin.. Ministrstvo izda sklep o popolnosti vloge, če to zahteva investitor.

1. člen

(seznanitev javnosti in stranskih udeležencev)

(1) Na podlagi popolne vloge in mnenj mnenjedajalcev, iz katerih izhaja, da je predvidena gradnja v skladu s predpisi s področja mnenjedajalca, ministrstvo pripravi osnutek celovitega dovoljenja, ki se skupaj z vlogo s prilogami in mnenji javno objavijo v prostorskem informacijskem sistemu in na državnem portalu eUprave ter omogoči dajanje mnenj in pripomb v roku najmanj 30 dni od dneva objave.

(2) Javna objava iz prejšnjega odstavka vsebuje:

* navedbo upravnega organa;
* osebno ime oziroma firmo in prijavljeno prebivališče oziroma poslovni naslov investitorja;
* navedbo posega, ki je predmet izdaje celovitega dovoljenja;
* podatke o tem, kje in kdaj je omogočen vpogled v dokumentacijo;
* podatke o tem, kje, kdaj in kako se podajo pripombe na dokumentacijo;
* vabilo vsem, ki lahko pridobijo status stranskega udeleženca, da v roku 30 dni od objave priglasijo svojo udeležbo in
* podatke o sodelovanju države članice Evropske unije v primeru čezmejnih vplivov v skladu z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

(3) V času javne objave se lahko izvede tudi javna obravnava.

(4) Če so v postopek priglasili udeležbo stranski udeleženci, ki gradnji nasprotujejo, jih ministrstvo povabi na ustno ali videokonferenčno obravnavo.

(5) Investitor se opredeli do predloženih pripomb in predlogov javnosti in stranskih udeležencev.

1. člen

(ponovna seznanitev)

(1) Če se po javni objavi dokumentacija tako spremeni, da to lahko vpliva na posamezna izdana mnenja ali izjave stranskih udeležencev, se s spremembo seznanijo tisti mnenjedajalci ali stranski udeleženci na katere sprememba vpliva in po potrebi pridobijo njihova nova mnenja ali izjave v delu, v katerem se je dokumentacija spremenila.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka ministrstvo pripravi predlog celovitega dovoljenja, ki se skupaj z dopolnjeno dokumentacijo, pojasnilom kako so bili upoštevani predlogi oziroma pripombe javnosti in stranskih udeležencev, ter z novimi mnenji javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na spletnih straneh eUprave.

(3) Za javno objavo se smiselno upošteva drugi odstavek prejšnjega člena.

1. člen

(izdaja celovitega dovoljenja)

(1) Celovito dovoljenje se izda, če:

je prostorska ureditev skladna z uredbo o najustreznejši varianti ali drugim državnim prostorskim izvedbenim aktom v skladu z drugo alinejo prvega odstavka 110. člena tega zakona;

so izpolnjeni drugi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, razen pravice, ki investitorju omogoča gradnjo na zadevni nepremičnini in plačila odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč;

je vlada odločila, da se nasprotje javnih interesov razreši na način, ki omogoča izdajo celovitega dovoljenja;

so vplivi posega na okolje sprejemljivi v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če se je hkrati izvajala tudi presoja vplivov na okolje in

poseg v naravo ne bo škodoval celovitosti zadevnega območja v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če se je hkrati izvajala tudi presoja sprejemljivosti posega na varovana območja.

(2) Celovito dovoljenje izda vlada z odločbo, ki vsebuje:

podatke o investitorju;

opis gradnje, zahtevnost objekta in klasifikacijsko številko v skladu s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov;

navedbo parcelnih številk za parcele, na katerih se bo izvedla nameravana gradnja;

opis zagotavljanja komunalne oskrbe in priključevanja na infrastrukturo s podatki o parcelnih številkah komunalnih vodov in mestu priključevanja;

podatki o dokumentaciji iz druge in tretje alineje sedmega odstavka 102.člena tega zakona;

* številko in datum vseh izdanih mnenj in navedbo mnenjedajalcev;
* morebitne pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta;

odločitev o sprejemljivosti vplivov posega na okolje oziroma o presoji sprejemljivosti na varovana območja, če se je v postopku izvajala presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja;

omilitvene ukrepe za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo škodljivih vplivov na naravo v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanja narave, če so potrebni;

ukrepe in pogoje za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo škodljivih vplivov na okolje v času gradnje, uporabe ali po prenehanju uporabe objektov, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če so potrebni;

navedbo, da je celovito dovoljenje izdano na podlagi odločitve vlade o razrešitvi nasprotja javnih interesov, kadar je bila ta postopek izveden, navedbo izravnalnih ukrepov, usmeritev zanje in določitev pogojev njihove izvedbe ter navedbo, da morajo biti pred prijavo začetka gradnje izpolnjeni pogoji za delovanje izravnalnih ukrepov, ter

veljavnost celovitega dovoljenja.

(3) Sestavni del celovitega dovoljenja je tudi dokumentacija iz druge in tretje alineje 102. člena tega zakona.

(4) Če pogoji iz prvega odstavka tega člena niso izpolnjeni, vlada z odločbo zavrne izdajo celovitega dovoljenja.

(5) Celovito dovoljenje ima enake učinke kot gradbeno dovoljenje, če ta zakon ne določa drugače.

(6) Če je v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, za prostorsko ureditev obvezna presoja vplivov na okolje, ima celovito dovoljenje enake učinke kot integralno gradbeno dovoljenje, če ta zakon ne določa drugače.

(7) Zoper celovito dovoljenje je dovoljen upravni spor.

(8) Za spremembo celovitega dovoljenja zaradi večjih odstopanj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, se smiselno uporabljajo določbe tega zakona o postopku priprave dokumentacije, postopku izdaje celovitega dovoljenja in sprejetju državnega prostorskega ureditvenega načrta ter določbe predpisov, ki urejajo graditev, v delu, ki se nanašajo na spremembo gradbenega dovoljenja.

(9) Celovito dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje v desetih letih po njegovi pravnomočnosti.

(10) Celovito dovoljenje ali odločba iz četrtega odstavka tega člena se najpozneje v 15 dneh od dneva vročitve odločbe investitorju, javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu in na državnem portalu eUprava ter z njimi seznanijo mnenjedajalci, občina, gradbena inšpekcija, inšpekcija, pristojna za okolje, ter druge pristojne inšpekcije in država, ki je sodelovala v postopku ugotavljanja čezmejnih vplivov v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja

1. člen

(sprejetje državnega prostorskega ureditvenega načrta)

(1) Hkrati z izdajo celovitega dovoljenja vlada sprejme z uredbo tudi državni prostorski ureditveni načrt za prostorsko ureditev, za katero izda celovito dovoljenje.

(2) Državni prostorski ureditveni načrt varuje območje prostorske ureditve, za katero je izdano celovito dovoljenje, pred spreminjanjem in dopolnjevanjem veljavnih ter sprejetjem novih občinskih prostorskih izvedbenih aktov in sorodnih predpisov, da se z njihovo pripravo ne onemogoči njena izvedba.

(3) Po uveljavitvi državnega prostorskega ureditvenega načrta občina po kratkem postopku iz 125. člena tega zakona uskladi prostorske izvedbene akte s tem državnim prostorskim ureditvenim načrtom tako, da v njih prikaže območje tega načrta z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih poda ta načrt. Do ustrezne spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih izvedbenih aktov se ti akti ne smejo izvajati v delih in glede prostorskih ureditev, glede katerih so v neskladju z veljavnim državnim prostorskim ureditvenim načrtom.

(4) Za prenehanje veljavnosti državnega prostorskega ureditvenega načrta se smiselno uporablja 99. člen tega zakona. Ne glede na to državni prostorski ureditveni načrt preneha veljati, če je prenehalo veljati celovito dovoljenje za isto prostorsko ureditev ali je to odpravljeno ali razveljavljeno.

1. člen

(gradnja na podlagi celovitega dovoljenja)

(1) Gradnja se začne po pravnomočnosti celovitega dovoljenja iz 107. člena tega zakona in po prijavi začetka gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Začetek gradnje na podlagi celovitega dovoljenja se prijavi ministrstvu.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko investitor na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne gradnjo tudi po dokončnosti celovitega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje, ali za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti na varovana območja po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave.

(3) Investitor mora pri prijavi začetka gradnje priložiti izjavo, da je lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, in priložiti listine, ki to dokazujejo.

(4) Investitor mora k prijavi začetka gradnje priložiti potrdilo o plačilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča. Odškodnino zaradi spremembe namembnosti ne glede na predpise, ki urejajo kmetijska zemljišča, odmeri ministrstvo v upravnem postopku, ki se začne na zahtevo investitorja. Investitor mora k zahtevi za odmero odškodnine priložiti dokumentacijo, ki vsebuje podatke, ki so v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča, potrebni za odmero odškodnine.

(5) Če ministrstvo ugotovi, da investitor k prijavi začetka gradnje ni priložil listin iz drugega in tretjega odstavka tega člena, gradbeni inšpektor na predlog ministrstva izreče ukrep ustavitve gradnje in odpravo nepravilnosti v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(6) Kot druge listine, ki omogočajo gradnjo na podlagi celovitega dovoljenja, poleg dokazil v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, štejejo tudi:

* notarsko overjena pogodba in zemljiškoknjižno dovolilo o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne pravice;

zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega je razvidno, da je nepremičnina vknjižena kot javno dobro, grajeno javno dobro, družbena lastnina v splošni rabi ali splošno ljudsko premoženje, ne glede na upravljavca;

potrdilo pristojnega organa, da glede zadevne nepremičnine niso dokončani postopki v skladu s predpisi, ki urejajo denacionalizacijo;

potrdilo pristojnega sodišča, da glede zadevne nepremičnine niso dokončani zapuščinski postopki v skladu s predpisi, ki urejajo dedovanje, ali predpisi, ki urejajo dedovanje kmetijskih gospodarstev;

potrdilo pristojnega organa, da niso dokončani postopki vračanja premoženja v skladu s predpisi, ki urejajo vrnitev premoženja in pravic agrarnih skupnosti;

potrdilo pristojnega organa, da glede nepremičnine niso dokončani postopki vračanja premoženja v skladu s predpisi, ki urejajo zadruge;

odločba ali sklep pristojnega upravnega organa o uvedbi postopka razlastitve ali postopka za pridobitev služnosti v javno korist;

potrdilo upravnega organa, da poteka postopek komasacije v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča.

(7) Investitor mora na nepremičninah, na katerih je izkazoval pravico do gradnje na podlagi dokazil iz tretje do osme alineje prejšnjega odstavka, po zaključku teh postopkov pridobiti lastninsko ali drugo stvarno pravico.

(8) Če investitor pridobi pravico, ki mu omogoča gradnjo, na podlagi dokazil iz tretje do osme alineje petega odstavka tega člena, pripada lastniku nepremičnine denarno nadomestilo zaradi omejitev uporabe nepremičnine za čas od njene dejanske uporabe za gradnjo do takrat, ko investitor pridobi lastninsko, drugo stvarno ali obligacijsko pravico na zadevnih nepremičninah. Denarno nadomestilo lahko predstavlja uporabnino za čas od dejanskega posega do določitve odškodnine za razlaščeno nepremičnino ali pa zamudne obresti za to obdobje, pri čemer se v obeh primerih upošteva, da to nadomestilo ne more presegati zneska kolikor znaša višina odškodnine za razlaščeno nepremičnino.

(9) Denarno nadomestilo iz prejšnjega odstavka se dogovori s pogodbo za odkup ali ustanovitev služnosti, če se nepremičnina pridobi ali obremeni sporazumno, ali kot del odškodnine iz 215. člena tega zakona, če se nepremičnina razlasti ali obremeni s služnostjo v javno korist.

(10) Za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte, izvedene na podlagi celovitega dovoljenja, je pristojno ministrstvo. Člani komisije za tehnični pregled v postopku izdaje uporabnega dovoljenja so mnenjedajalci, ki so sodelovali v združenem postopku ali delnem združenem postopku, in izvajalci javnih služb ali nosilci javnih pooblastil.

(11) Peti do osmi odstavek tega člena se uporabljajo tudi pri izdaji gradbenega dovoljenja, ki se izda na podlagi DPN, ali gradbenega dovoljenja, za izdajo katerega je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, pristojno ministrstvo.

**1.4 Delni združen postopek**

1. člen

(pobuda za delni združen postopek)

(1) Delni združen postopek se lahko izvede, če je prostorska ureditev državnega pomena:

določena z uredbo o najustreznejši varianti in se ne izvaja združen postopek;

določena z drugim državnim prostorskim izvedbenim aktom, pri pripravi dokumentacije pa bo treba upoštevati manjša odstopanja;

že lokacijsko določena v zakonu ali razvojnem dokumentu države;

nadgradnja, razširitev ali dograditev obstoječe prostorske ureditve državnega pomena in je to lokacijsko določeno v razvojnem dokumentu države.

(2) Za primere iz druge, tretje in četrte alineje prejšnjega odstavka delni združen postopek ni dopusten, če je ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje izdalo mnenje, da bi bilo treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Investitor ali pobudnik pridobi to mnenje pred predložitvijo pobude.

(3) Delni združen postopek se začne na pobudo. Pobudo predložita pobudnik in investitor.

(4) Pobuda mora biti obrazložena, utemeljena in skladna z dokumentom iz prvega odstavka tega člena, na podlagi katerega je predložena. Vsebovati mora podatke, potrebne za določitev projektnih in drugih pogojev za izdelavo projektne in druge dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter podatke, potrebne za odločanje o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave. Pobuda vsebuje tudi osnutek načrta sodelovanja javnosti in osnutek časovnega načrta.

(5) Pobuda za primer iz druge, tretje in četrte alineje prvega odstavka tega člena vsebuje tudi mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, da celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

(6) Pobuda za primere iz tretje in četrte alineje prvega odstavka tega člena vsebuje tudi študijo variant, izdelano v skladu s tem zakonom, ki utemeljuje le eno izvedljivo varianto. Če gre za investicijski projekt, v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance, mora biti študija variant potrjena v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance.

(7) Pobuda ne sme biti v nasprotju s Strategijo, akcijskim programom in regionalnim prostorskim planom, oziroma z državnim prostorskim redom.

(8) Ministrstvo preveri popolnost in utemeljenost pobude. Če je pobuda popolna in utemeljena minister imenuje projektno skupino, pobuda pa se objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Če pobuda ni popolna oziroma utemeljena, ministrstvo o tem obvesti pobudnika in investitorja, da pobudo dopolnita, ali pa pobudo z obrazložitvijo zavrne.

(9) Če je v skladu z drugim odstavkom tega člena ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje izdalo mnenje, da je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, ministrstvo pobudo zavrne.

(10) Člani projektne skupine, ki so predstavniki mnenjedajalcev, po javni objavi pobude pripravijo projektne pogoje in zagotovijo vse podatke iz svoje pristojnosti, ki se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

(11) Občine v roku 30 po objavi pobude predložijo vse podatke iz svoje pristojnosti in morebitne projektne pogoje.

(12) Javnosti se omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno pobudo v roku, ki ni krajši od 30 dni. V tem času se lahko organizira posvet, delavnico ali kako drugače vključi javnost.

(13) Če je treba v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, izvesti predhodni postopek, ministrstvo pristojno za predhodni postopek o tem odloči v 30 dneh po javni objavi pobude.

(14) Če je treba izvesti presojo vplivov na okolje člani projektne skupine, ki so predstavniki organizacij, ki sodelujejo v presoji vplivov na okolje, predlagajo obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivov na okolje.

(15) Če je pobuda za primere iz tretje in četrte alineje prvega odstavka tega člena popolna in utemeljena, ter je bilo v skladu z drugim odstavkom tega člena pridobljeno mnenje, da celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna, vlada pred nadaljevanjem delnega združenega postopka za varianto iz študije variant iz petega odstavka tega člena sprejme uredbo o najustreznejši varianti ob smiselni uporabi tretjega odstavka 98. člena tega zakona.

1. člen

(analiza podatkov, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt)

(1) Izdelovalec na podlagi analize podatkov in projektnih pogojev mnenjedajalcev, občin in predlogov javnosti pripravi obseg vsebin in informacij, ki jih je treba še pridobiti oziroma izdelati. Po potrebi dopolni tudi načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt.

(2) Projektna skupina uskladi in potrdi:

seznam in obseg vsebin za izdelavo dokumentacije iz sedmega odstavka 102. člena tega zakona;

način upoštevanja predlogov občin in javnosti;

obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje ter

načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt.

(3) Projektna skupina pripravi predlog sklepa o pripravi dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja in pripravo državnega prostorskega ureditvenega načrta (v nadaljnjem besedilu: sklep o pripravi dokumentacije).

1. člen

(sklep o pripravi dokumentacije)

(1) Minister izda sklep o pripravi dokumentacije, s katerim dovoli pripravo dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja in sprejetje državnega prostorskega ureditvenega načrta, če so izpolnjeni pogoji iz 110. člena tega zakona in opravljene aktivnosti iz prejšnjega člena.

(2) Sklep o pripravi dokumentacije vsebuje:

navedbo investitorja;

opis prostorske ureditve z osnovnimi značilnostmi ter določitev okvirnega območja in občin, v območju katerih bo prostorska ureditev predvidoma načrtovana;

navedbo odločitve o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja;

navedbo obsega vsebin in njihove podrobnosti, ki jih mora obsegati dokumentacija, ter seznam podatkov in strokovnih podlag za njeno pripravo;

obveznosti glede zagotavljanja podatkov in strokovnih podlag iz prejšnje alineje ter s tem povezane roke in financiranje;

navedbo sodelujočih mnenjedajalcev;

druge podatke in obveznosti, pomembne za pripravo dokumentacije.

(3) Po izdaji sklepa o pripravi dokumentacije lahko:

ministrstvo na predlog investitorja vladi predlaga sprejetje začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom;

investitor izvaja pripravljalna dela iz petega odstavka 94. člena tega zakona.

(4) Sklep o pripravi dokumentacije se skupaj s časovnim načrtom in načrtom sodelovanja javnosti, načinom upoštevanja predlogov javnosti ter odločitvijo o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti posega objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(5) Pobudnik, investitor in ministrstvo do izdaje celovitega dovoljenja spremljajo pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v območju priprave dokumentacije, da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve.

1. člen

**(priprava dokumentacije, izdaja celovitega dovoljenja in sprejetje državnega prostorskega ureditvenega načrta)**

(1) Po sprejetju sklepa iz prvega odstavka prejšnjega člena se za pripravo dokumentacije smiselno uporabljajo določbe 102. člena tega zakona.

(2) Če se dokumentacija pripravi na podlagi uredbe o najustreznejši varianti se umestitev in projektna obdelava načrtovane prostorske ureditve državnega pomena poiščeta v območju uredbe o najustreznejši varianti. Spremljajoče in funkcionalno povezane prostorske ureditve se lahko načrtujejo tudi zunaj tega območja, če to narekujejo nove okoliščine. V tem primeru se šteje, da je dokumentacija skladna z uredbo o najustreznejši varianti.

(3) Če se dokumentacija pripravi na podlagi drugega državnega prostorskega izvedbenega akta so pri podrobnejšem načrtovanju in projektni obdelavi prostorske ureditve državnega pomena dopustna manjša odstopanja od tega akta zaradi podrobnejšega načrtovanja spremljajočih in funkcionalno povezanih prostorskih ureditev. Manjše odstopanje je tako, ki ne vpliva na utemeljitev predloga najustreznejše variante, z njim se območje tega akta ne poveča za več, kot deset odstotkov njegove prvotne površine in zanj ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje. V tem primeru se šteje, da je dokumentacija skladna s tem državnim prostorskim izvedbenim aktom.

(4) V primeru iz prve in druge alineje prvega odstavka 110. člena tega zakona postopka iz 110., 111. in 112. člena tega zakona ni treba izvesti, če investitor sam zagotovi dokumentacijo v skladu s sedmim odstavkom 102. člena tega zakona, vključitev mnenjedajalcev in sodelovanje javnosti v skladu s tem zakonom. V tem primeru ministrstvo ne izda sklepa iz 112. člena tega zakona, investitor pa lahko zaprosi ministrstvo za objavo dokumentacije v prostorskem informacijskem sistemu. Sestavni del vloge iz prvega odstavka 104. člena tega zakona je tudi poročilo o sodelovanju z javnostjo pri pripravi dokumentacije.

(5) Celovito dovoljenje se izda ob smiselnem upoštevanju določb 103. do 107. člena tega zakona.

(6) Uredba o državnem prostorskem ureditvenem načrtu se sprejme ob smiselnem upoštevanju določb 108. člena tega zakona.

(7) Gradnja na podlagi celovitega dovoljenja se izvede na podlagi 109. člena tega zakona.

**2. oddelek: Občinsko prostorsko načrtovanje**

1. člen

(namen občinskega prostorskega načrtovanja)

Občina načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena ter določa namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje v svojem območju s prostorskimi izvedbenimi akti (občinsko prostorsko načrtovanje).

1. člen

(razkritje morebitnega nasprotja interesov)

(1) V postopku priprave OPN, OPPN ali postopku lokacijske preveritve se javnost med javno objavo osnutka tega akta seznani tudi z morebitnim nasprotjem interesov v skladu s predpisi, ki urejajo integriteto in preprečevanje korupcije.

(2) Ne glede na predpise, ki urejajo integriteto in preprečevanje korupcije, so k razkritju morebitnega nasprotja interesov zavezane vse osebe, ki posredno ali neposredno izvršujejo pristojnost priprave občinskih prostorskih izvedbenih aktov.

(3) Oseba iz prejšnjega odstavka predloži izjavo, če je glede nepremičnin, ki so del prostorskega izvedbenega akta, in na katerih se nameravajo spreminjati namenska raba prostora ali prostorski izvedbeni pogoji:

imela sama v zadnjih treh letih lastninsko, stavbno ali zastavno pravico;

imel v zadnjih treh letih lastninsko, stavbno ali zastavno pravico njen zakonec ali zunajzakonski partner, oseba, ki je z njo v razmerju skrbnika, varovanca, rejnika, otroka, ki je nameščen v rejništvo, v sorodstvenem razmerju v ravni vrsti ali sorodstvenem razmerju v stranski vrsti do drugega kolena;

je bila v zadnjih treh letih sama več kot 50-odstotni družbenik, član organov upravljana ali nadzora ali prokurist družbe, ki ima lastninsko, stavbno ali zastavno pravico na takni nepremičnini ali

je bila v zadnjih treh letih več kot 50-odstotni družbenik, član organov upravljana ali nadzora ali prokurist družbe, ki ima lastninsko, stavbno ali zastavno pravico na taki nepremičnini, njegov zakonec ali zunajzakonski partner, oseba, ki je z njo v razmerju skrbnika, varovanca, rejnika, otroka, ki je nameščen v rejništvo, v sorodstvenem razmerju v ravni vrsti ali sorodstvenem razmerju v stranski vrsti do drugega kolena.

**2.1 Občinski prostorski načrt (OPN)**

**2.1.1 Namen in vsebina OPN**

1. člen

(namen OPN)

Z OPN se v skladu z regionalnim in občinskim prostorskim planom na izvedbeni ravni načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določajo namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji za umestitev načrtovanih posegov v prostor.

1. člen

(vsebina OPN)

(1) Z OPN se določijo:

namenska raba prostora;

prostorski izvedbeni pogoji vključno z morebitno obveznostjo izvede projektnega natečaja;

poselitvena območja;

območja za dolgoročni razvoj naselij;

območja, za katera se pripravijo OPPN, usmeritve in pogoji za njihovo pripravo vključno z morebitno obveznostjo izvedbe projektnega natečaja, ter prostorski izvedbeni pogoji za izvajanje posegov v prostor, ki veljajo do njihovega sprejetja;

območja prenove;

javne površine;

komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter oskrbna območja, na katerih sta oziroma bosta zagotovljeno priključevanje in uporaba posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

(2) OPN ne sme določati prostorskih ureditev lokalnega pomena iz četrtega odstavka 74. člena tega zakona v neskladju z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom, akcijskim programom za izvajanje Strategije in Strategijo.

(3) Ob sprejetju OPN občinski svet z odlokom ugotovi, kateri prostorski izvedbeni akti ali njihove posamezne sestavine so bodisi v neskladju z OPN, bodisi že izvedeni. Če občina ugotovi, da so ti akti že izvedeni ali da so v celoti ali v posameznih delih v neskladju z OPN, jih v celoti oziroma v neskladnem delu s tem odlokom razveljavi.

(4) V postopku sprememb in dopolnitev OPN mora občina v spremembe in dopolnitve OPN vključiti vse spremembe namenske rabe prostora, sprejete s sklepom o lokacijski preveritvi za namen iz prve alineje 134. člena tega zakona, in z OPPN s spremembo namenske rabe prostora, uskladitve namenske rabe prostora s pravnomočnimi ugotovitvenimi odločbami za krčitev gozda do 0.5 ha v skladu s predpisi, ki urejajo gozdove ter določiti namensko rabo prostora v skladu s sprejetimi DPN ali državnimi prostorskimi ureditvenim načrtom, če teh sprememb namenske rabe prostora oziroma določitve namenske rabe prostora še ni vključila v OPN po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN v skladu s 125. členom tega zakona.

**2.1.2 Postopek priprave OPN**

1. člen

(celovita presoja vplivov na okolje OPN)

(1) Za OPN se izvede celovita presoja vplivov na okolje. Občina ne zaproša ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, za izdajo odločitve o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Obseg in vsebina okoljskega poročila se prilagodita vsebini OPN.

(2) Občina vedno pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti v postopku priprave sprememb in dopolnitev OPN, če občina o tem pridobi mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje. Občina lahko zaprosi za mnenje, če oceni, da se s tem aktom ne načrtujejo prostorske ureditve:

ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;

za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja in

ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje.

(4) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, o mnenju iz prejšnjega odstavka obvesti občino v 30 dneh po prejetju zaprosila. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

1. člen

(sklep o pripravi OPN)

(1) Občina pristopi k pripravi OPN na podlagi ocene stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju in ocen prihodnjih potreb v prostoru. Občina lahko pozove posameznike, organe in organizacije, da naj posredujejo svoje potrebe v prostoru. Občina lahko izvede javni posvet, delavnice ali vključi javnost na drug primeren način. Občina se lahko posvetuje z nosilci urejanja prostora, pri pripravi sklepa pa upošteva smernice nosilcev urejanja prostora.

(2) Župan lahko za pripravo OPN s sklepom imenuje projektno skupino. Glede sestave, nalog in načina delovanja projektne skupine se smiselno uporabljata 85. in 86. člen tega zakona, razen glede sodelovanja državnih nosilcev urejanja prostora in ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje.

(3) Župan sprejme sklep o pripravi OPN ter ga skupaj z mnenjema o obveznosti izvedbe presoj iz drugega in tretjega odstavka prejšnjega člena objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Sklep o pripravi OPN vsebuje:

območje in predmet načrtovanja;

način pridobitve strokovnih rešitev;

vrsto postopka;

roke za pripravo OPN in posameznih faz postopka;

navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj;

način vključevanja javnosti;

seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja;

navedbo ali se bo v postopku izvedla celovita presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja.

1. člen

(odziv na zasebne potrebe v prostoru)

(1) Občina lahko predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v OPN.

(2) Plačilo takse ne zagotavlja spremembe namenske rabe prostora v OPN ampak je pogoj za obravnavo pobude glede:

skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in drugimi omejitvami v prostoru ter

možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Višino takse predpiše občina z odlokom in za posamezno pobudo lahko znaša med 50 evrov in 300 evrov. Višina zneska je odvisna od namena pobude ter s tem povezanega obsega in zahtevnosti njene strokovne obravnave. Prihodki iz od takse so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

1. člen

(osnutek OPN)

(1) Občina pripravi osnutek OPN na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPN, regionalnim in občinskim prostorskim planom, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, državnim prostorskim redom, smernicami nosilcev urejanja prostora, drugimi usmeritvami ter podatki nosilcev urejanja prostora in strokovnimi podlagami.

(2) Občina vključi javnost v pripravo osnutka OPN ter ji omogoči predložitev predlogov in usmeritev. Občina lahko izvede javni posvet, delavnice ali vključi javnost na drug primeren način. V okviru priprave osnutka OPN se soočijo, usklajujejo in tehtajo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se lahko variantne rešitve, če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve. Hkrati s pripravo osnutka OPN se pripravi tudi osnutek okoljskega poročila.

(3) Nosilci urejanja prostora in ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, sodelujejo z občino pri pripravi osnutka OPN in osnutka okoljskega poročila. Za usklajevanje interesov lahko občina skliče posvet. Občina lahko zaprosi:

nosilce urejanja prostora za podrobnejše usmeritve ter podatke in strokovne podlage, ki so jih ti dolžni zagotavljati, potrebne za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev;

ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, oziroma tiste državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, za mnenje o obsegu in natančnosti informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo.

(4) Nosilci urejanja prostora in ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, predložijo dokumente in informacije iz prejšnjega odstavka najpozneje v 30 dneh od prejema zaprosila. Če dokumentov in informacij v tem roku ne predložijo, se šteje da jih nimajo.

1. člen

(odziv na osnutek OPN)

(1) Občina objavi osnutek OPN in osnutek okoljskega poročila v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Nosilci urejanja prostora v 30 dneh po objavi iz prejšnjega odstavka dajo mnenje. Če ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala, oziroma, da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini predložiti usmeritve za odpravo nepravilnosti.

(3) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje in tisti državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, v roku iz prejšnjega odstavka predložijo tudi mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje s stališča njihove pristojnosti.

(4) Na podlagi mnenj iz drugega in tretjega odstavka tega člena se osnutek OPN in okoljsko poročilo dopolnita. Občina objavi dopolnjen osnutek OPN in dopolnjeno okoljsko poročilo v prostorskem informacijskem sistemu.

(5) Javnosti se omogoči dajanje pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni od objave iz prejšnjega odstavka. Javnost se seznani s krajem in časom javne objave, spletnim naslovom, na katerem sta dopolnjen osnutek OPN in dopolnjeno okoljsko poročilo objavljena, ter z načinom dajanja pripomb. V času objave občina zagotovi tudi javno obravnavo gradiv.

1. člen

(predlog OPN)

(1) Izdelovalec preuči pripombe javnosti in pripravi predlog stališča glede načina njihovega upoštevanja. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, ga lahko občina seznani s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe.

(2) Župan s sklepom potrdi predlog stališča glede upoštevanja pripomb iz prejšnjega odstavka. Izdelovalec pripravi predlog OPN in predlog okoljskega poročila. Občina ta gradiva objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Če je predlog OPN glede na osnutek OPN tako spremenjen, da to vpliva na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, ga občina pozove k dopolnitvi mnenja. Nosilec urejanja prostora v 30 dneh po objavi iz prejšnjega odstavka predloži mnenje o predlogu OPN in predlogu okoljskega poročila. Če tega v 30 dneh ne stori, se šteje da na predlog OPN in okoljsko poročilo nima pripomb.

(4) Občina po objavi iz drugega odstavka tega člena pozove ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, naj v 45 dneh ugotovi, ali so vplivi izvedbe predloga OPN na okolje sprejemljivi. Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, pri tem, kot posvetovanje z organi, ki jih zadevajo okoljski vplivi, upošteva tudi mnenja nosilcev urejanja prostora iz 121. člena tega zakona oziroma mnenja iz prejšnjega odstavka.

(5) Če je predlog OPN enak osnutku OPN, na katerega je bilo že pridobljeno mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje iz tretjega odstavka 122. člena, se to mnenje šteje za mnenje iz prejšnjega odstavka.

(6) Če kljub usklajevanju mnenje določenega državnega nosilca urejanja prostora ostane negativno, se lahko v skladu z 20. členom tega zakona izpelje postopek odločanja o razrešitvi nasprotja javnih interesov.

(7) Občinski svet odloči, ali bo občina predlagala izvedbo postopka odločanja o načinu razrešitve nasprotja javnih interesov.

1. člen

(sprejetje OPN)

(1) Občina sprejme OPN, razen če je:

ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, odločilo, da vplivi izvedbe predloga OPN na okolje niso sprejemljivi,

vlada izdala sklep, s katerim je zavrnila predlog za razrešitev nasprotja javnih interesov.

(2) Občina sprejme OPN z odlokom in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Občina ne sme sprejeti OPN prej kot v 15 dneh od objave iz drugega odstavka prejšnjega člena, v primeru iz tretjega oziroma četrtega odstavka prejšnjega člena pa ne pred iztekom roka iz tretjega oziroma četrtega odstavka prejšnjega člena.

(4) V primeru sprememb in dopolnitev OPN mora občina za objavo v prostorskem informacijskem sistemu pripraviti tudi čistopis tekstualnega dela in čistoris grafičnega dela OPN.

**2.1.3 Kratek postopek** **sprememb in dopolnitev OPN**

1. člen

(kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN)

(1) Kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN se izvede, če gre za take spremembe in dopolnitve, ki ne predstavljajo načrtovanja novih prostorskih ureditev oziroma določanja nove izvedbene regulacije prostora.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN izvede tudi, če so te potrebne zaradi:

odprave očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak v tekstualnem ali grafičnem delu OPN, ki so nastale med postopkom in so razvidne iz spisne dokumentacije;

vzpostavitve zakonitosti OPN zaradi sodnih odločb ali odločb ustavnega sodišča;

uskladitve z izvedenimi upravnimi postopki v skladu s predpisi, ki urejajo ceste;

uskladitve namenske rabe prostora s pravnomočnimi ugotovitvenimi odločbami za krčitev gozda do 0,5 ha v skladu s predpisi, ki urejajo gozdove;

uskladitve z izdanimi sklepi o lokacijski preveritvi za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona;

uskladitve namenske rabe prostora z OPPN s spremembo namenske rabe prostora.

(3) Kratek postopek iz prejšnjega odstavka se izvede po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov, pri čemer občina predlog sprememb in dopolnitev OPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Občina mora vsaj enkrat letno izvesti spremembe in dopolnitve OPN zaradi razlogov, določenih v drugem odstavku tega člena.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN izvede tudi, ko so te potrebne zaradi:

uskladitve z veljavnimi sorodnimi predpisi, v skladu s 62. členom tega zakona;

vzpostavitve zakonitosti OPN na podlagi opozoril pristojnih organov v postopku nadzora nad zakonitostjo občinskih splošnih aktov v skladu s predpisi, ki urejajo državno upravo in lokalno samoupravo;

uskladitve z veljavnim DPN in državnim prostorskim ureditvenim načrtom, kadar ti podajajo usmeritve občinam glede določanja namenske rabe prostora v njihovem območju;

uskladitve s pravili državnega prostorskega reda in drugimi predpisi;

prevzema ali razveljavitve veljavne izvedbene regulacije prostora, kadar se izvede sprememba meje občine v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin.

(6) Kratek postopek iz prejšnjega odstavka se izvede po postopku, v občini predpisanem za sprejetje drugih občinskih odlokov, pri čemer občina objavi tehnično ustrezno pripravljen predlog sprememb in dopolnitev OPN v prostorskem informacijskem sistemu ter javnosti omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni.

(7) Če bi spremembe ali dopolnitve OPN zahtevale sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, kratkega postopka ni dovoljeno uporabiti.

**2.2 Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)**

**2.2.1 Namen in vsebina OPPN**

1. člen

(namen OPPN)

(1) OPPN je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve na območjih:

notranjega razvoja ali prenove določenih delov naselja;

kompleksne stanovanjske in poslovne gradnje;

gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture;

kmetijske proizvodnje;

turističnih in rekreacijskih dejavnosti v krajini;

kjer so te potrebne zaradi zmanjšanja oziroma odprave posledic naravnih in drugih nesreč;

izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije;

izvedbe ukrepov s področja varstva okolja in ohranjanja narave ali

urejanja drugih problemsko ali prostorsko zaključenih območij v naseljih in krajini, če je to strokovno utemeljeno.

(2) OPPN se pripravi za območja, za katera je z OPN predvidena njegova priprava, lahko pa tudi v območjih, kjer z OPN ni predviden, če se za to pokaže potreba ali pobuda po tem, ko je bil sprejet OPN.

(3) Območje urejanja z OPPN je praviloma sklenjeno območje, lahko pa se z OPPN urejajo tudi prostorsko nepovezana območja, če gre za urejanje istovrstne, a prostorsko razpršene problematike.

(4) OPPN lahko sprejme tudi več občin skupaj, če je to zaradi funkcionalne in prostorske povezanosti prostorskih ureditev smiselno.

1. člen

(vsebina OPPN)

(1) Glede na namen OPPN se z njim podrobneje določijo:

urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev;

načrt gradbenih parcel;

etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna;

gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo;

rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;

rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;

rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;

rešitve in ukrepe za obrambo;

rešitve in ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;

rešitve in ukrepe za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč in gozdov;

druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

(2) Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju, razen če se izrecno določi hkratna uporaba posameznih elementov izvedbene regulacije iz OPN.

(3) V OPPN se opišejo oziroma prikažejo tudi vplivi in povezave načrtovanih prostorskih ureditev s sosednjimi območji.

(4) Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje objekte ali območja kulturne dediščine, je za njegovo pripravo obvezna predhodna izdelava strokovnih podlag za prenovo območij s kulturno dediščino.

**2.2.2 Postopek priprave OPPN**

1. člen

(celovita presoja vplivov na okolje za OPPN)

(1) Za OPPN se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

(2) Občina vedno pridobi mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena občina izvede celovito presojo vplivov na okolje, za OPPN:

če je treba izvesti presojo sprejemljivosti na varovana območja;

ki se pripravlja na podlagi občinskih prostorskih strateških aktov, sprejetih na podlagi ZUN in Zakona o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84, 15/89, Uradni list RS, št. [23/02](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2002-01-1023) – odl. US in [110/02](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2002-01-5386) – ZUreP-1; v nadaljnjem besedilu: ZUreP);

s spremembo namenske rabe prostora.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena občina v postopku priprave OPPN zaprosi ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, za mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, če oceni, da se z OPPN načrtujejo prostorske ureditve, ki niso bile celovito presojane že pri pripravi OPN, in gre za take ureditve:

ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;

za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti na varovana območja ali

ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje.

(5) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, o mnenju iz prejšnjega odstavka obvesti občino v 30 dneh po prejetju zaprosila. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(6) Obseg in vsebina okoljskega poročila se prilagodita načrtovanim prostorskim ureditvam.

1. člen

(postopek priprave OPPN)

(1) Za postopek priprave OPPN se smiselno uporabljajo 119. do 124. člen tega zakona, za kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN, pa 125. člen tega zakona, če ta zakon ne določa drugače.

(2) Če se več občin skupaj odloči za pripravo skupnega OPPN, v sklepu o njegovi pripravi določijo pripravljavca takega OPPN. Skupni OPPN je sprejet, ko ga sprejmejo občinski sveti vseh občin, ki so bile vključene v njegovo pripravo.

**2.2.3 OPPN s spremembo namenske rabe prostora**

1. člen

(OPPN s spremembo namenske rabe prostora)

(1) Občina lahko z OPPN spremeni v delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez predhodne spremembe OPN, če je to v skladu s cilji prostorskega razvoja občine, s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami ter gre za spremembo namenske rabe prostora:

na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom;

za umestitev proizvodne naprave, ki pretvarja obnovljive vire energije v električno energijo, toploto za ogrevanje in hlajenje ali v pogonska, tekoča in plinasta bio goriva (v nadaljnjem besedilu: proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije) vključno z objekti in napravami energetske infrastrukture, ki so potrebne za povezavo proizvodne naprave z distribucijskim sistemom ali z napravami za shranjevanje energije, v skladu s predpisi s področja energije.

(2) Če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz tega zakona.

(3) Občina podatek o spremenjeni namenski rabi vnese v evidenco stavbnih zemljišč, po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN v skladu z drugim odstavkom 125.—člena tega zakona ali ob naslednjih spremembah OPN pa ga vključi v OPN.

(4) Minister podrobneje predpiše merila in kriterije za spreminjanje namenske rabe prostora iz prve alineje prvega odstavka tega člena.

1. člen

(OPPN za proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije)

(1) Za načrtovanje prostorskih ureditev, namenjenih za postavitev in delovanje proizvodne naprav za izkoriščanje obnovljivih virov energije vključno z objekti in napravami energetske infrastrukture, ki so potrebne za povezavo proizvodne naprave z distribucijskim sistemom ali z napravami za shranjevanje energije, se lahko sprejme OPPN, s katerim se lahko spremeni tudi namenska raba prostora, določena z OPN.

(2) Prostorske ureditve in sprememba namenske rabe prostora, se lahko načrtujejo z OPPN iz prejšnjega odstavka, če:

* so skladne z lokalnim energetskim konceptom;
* so skladne z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
* niso v nasprotju z usmeritvami iz Strategije, akcijskega programa za izvajanje Strategije, regionalnega prostorskega plana oziroma občinskega prostorskega plana ter
* niso v nasprotju s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

(3) Za načrtovanje prostorskih ureditev iz prvega odstavka tega člena se prednostno uporabijo razvrednotena območja.

(4) Če se umestitev proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije načrtuje zunaj ureditvenih območij naselij mora biti za OPPN kot obvezna strokovna podlaga izdelana krajinska zasnova.

**2.3 Odlok o urejenosti naselij in krajine**

1. člen

(namen in vsebina odloka o urejenosti naselij in krajine)

(1) Z odlokom o urejenosti naselij in krajine občina določi prostorske izvedbene pogoje glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja posegov v prostor zato, da se ti izvajajo in vzdržujejo tako, da se ustvarjajo, ohranjajo in krepijo kakovostne prepoznavne značilnosti prostora in njegova identiteta.

(2) Prostorski izvedbeni pogoji iz prejšnjega odstavka se določijo zlasti za:

zunanji izgled objektov (zunanji ovoj stavb in zunanje stavbno pohištvo, izgled pomožnih objektov ipd.);

urejanje grajenih in zelenih površin s pripadajočo urbano opremo (tlakovanje, sečnja dreves ipd.);

objekte in premične elemente za obveščanje in oglaševanje (mobilno oglaševanje ob cesti, oglaševanje na drugih objektih ipd.);

kmetijske in gozdarske objekte in opremo, ki niso stavbe (gnojnična jama, grajena obora, napajalno korito, krmišče, koritasti silos, preža, opazovališče ipd.);

premične elemente (zabojniki, delovni stroji, bivalni priklopnik, stojnice ipd.);

druge gradbene posege v prostor (oporni zidovi, brežine, napeljave in naprave, osvetljevanje, oblikovanje zunanjih prostorov storitvenih dejavnosti ipd.);

druge negradbene posege v prostor (utrjevanje in nasipavanje terena, poljske poti, terase, ipd.);

začasne posege in podobno.

(3) Z odlokom o urejenosti naselij in krajine se lahko določijo tudi pravila splošne in posebne rabe javnih površin iz 259. člena tega zakona.

(4) Odlok o urejenosti naselij in krajine se sprejme za območje, kjer je urejenost naselja in krajine posebej pomembna ali je zaradi drugih vzrokov treba izboljšati kakovosti bivalnega in delovnega okolja. Merilo za določanje teh območij je lega:

ob javnih površinah v naselju, kot so glavne ulice, mestne vpadnice, središče naselja ali središče mestnih predelov, trgi, parki ipd.;

na drugi urbanistično pomembni lokaciji v naseljih, kot so stanovanjske soseske, trgovsko poslovna območja, prostori ob prostorskih dominantah ipd.;

v območju varstva kulturne dediščine;

v območju turističnih znamenitosti;

ob objektih družbene infrastrukture;

v območju prepoznavne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot zunaj območja poselitve;

v drugih območjih, kjer je treba poskrbeti za omilitev posledic podnebnih sprememb.

(6) Občina lahko vsebino odloka o urejenosti naselij in krajine uredi tudi kot del OPN ali OPPN.

1. člen

(postopek priprave odloka o urejenosti naselij in krajine)

(1) Odlok o urejenosti naselij in krajine se sprejme po postopku, ki je v občini predpisan za sprejetje drugih občinskih odlokov, pri čemer občina objavi njegov osnutek v prostorskem informacijskem sistemu in ga javno obravnava ob smiselni uporabi 122. člena tega zakona.

(2) Občina sprejme odlok o urejenosti naselij in krajine ter ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Za odlok o urejenosti naselij in krajine se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

**2.4 Lokacijska preveritev**

1. člen

(namen lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora tako, da:

zaradi ohranjanja posamične poselitve preoblikuje ali spremeni obseg stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, in določi prostorske izvedbene pogoje;

za doseganje gradbenega namena dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN;

zaradi smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogoči začasno rabo prostora.

(2) Lokacijska preveritev je mogoča tudi v območju DPN in državnega prostorskega ureditvenega načrta, če je občina pridobila predhodno soglasje v skladu z 89. členom tega zakona.

(3) Za lokacijsko preveritev se celovita presoja vplivov na okolje ne izvede.

1. člen

(določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi)

(1) Pri preoblikovanju in določanju natančne oblike in velikosti območja stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi se, poleg 32. člena tega zakona in prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, upoštevajo tudi fizične lastnosti zemljišča in pravni režimi v tem območju.

(2) Z lokacijsko preveritvijo se lahko velikost stavbnega zemljišča, kot je določena v OPN, poveča ali zmanjša za največ 20 odstotkov, vendar pa povečanje ne sme preseči 600 m2 glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča v OPN, ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

1. člen

(individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takih pogojev. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere.

(2) Objektivne okoliščine iz prejšnjega odstavka so:

fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali pa gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;

nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile poznane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;

medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena lahko občina dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev na zemljiščih z obstoječimi objekti tudi če:

gre za rekonstrukcijo ali prizidavo obstoječega objekta, ki pomeni spremembo gabaritov, oblike, namembnosti ali zunanjega videza obstoječega objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;

gre za nadomestno gradnjo;

investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov, ki jih prostorski izvedbeni pogoji ne dopuščajo, če se z njimi dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov.

(4) Individualno odstopanje je dopustno, če:

ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine,

se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer ter povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,

ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč, in

ni v nasprotju spravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

1. člen

(omogočanje začasne rabe prostora)

(1) Če občina v prostorskem izvedbenem aktu ne določi prostorskih izvedbenih pogojev za začasno rabo prostora, jo lahko omogoči z izvedbo lokacijske preveritve.

(2) Začasna raba ne sme:

biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;

onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;

zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;

zahtevati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme v območju;

trajati več kot sedem let;

biti v nasprotju z veljavnimi pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti in

omogočati izvedbe posegov v prostor, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

(3) Z lokacijsko preveritvijo občina določi:

zemljišča, na katerih je dopustna začasna raba;

čas izvajanja začasne rabe;

prostorske izvedbene pogoje in

način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasne rabe.

1. člen

(postopek lokacijske preveritve)

(1) Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja. Pobudi se priloži elaborat lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu tega oddelka: elaborat), v katerem se utemelji skladnost pobude z določbami tega zakona. Pobuda z elaboratom se vloži pri občini, v kateri je nepremičnina.

(2) Elaborat izdela oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(3) Občinski urbanist v roku 30 dni preveri skladnost elaborata s tem zakonom in o tem obvesti investitorja. Če občinski urbanist oceni, da je elaborat skladen s tem zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve in pozove morebitne nosilce urejanja prostora, da v 30 dneh predložijo mnenje o skladnosti elaborata s predpisi z njihovega področja, če se elaborat vsebinsko nanaša na njihovo področje.

(4) Pred obravnavo na občinskem svetu se elaborat javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine, javnost pa ima v tem času možnost vložitve predlogov in pripomb. O javni objavi občina pisno obvesti lastnika zadevnega zemljišča in lastnike sosednjih zemljišč.

(5) Občinski urbanist na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora ter pridobljenih predlogov in pripomb javnosti županu predlaga, da občinski svet pobudo z elaboratom s sklepom o lokacijski preveritvi odobri ali zavrne. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznani nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora v 15 dneh predložiti občini stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe. Predlog za obravnavo na občinskem svetu vključuje stališče do predlogov in pripomb javnosti.

(6) Sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša, in v primeru lokacijske preveritve:

iz prve alineje 134. člena tega zakona grafični prikaz preoblikovane in spremenjene oblike in velikosti območja stavbnega zemljišča;

iz druge alineje 134. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje ali

iz tretje alineje 134. člena tega zakona prostorske izvedbene pogoje, čas začasne rabe in način vzpostavitve prvotnega stanja po preteku časa izvajanja začasne rabe.

(7) Občina sprejme sklep o lokacijski preveritvi ter ga skupaj z elaboratom in mnenji nosilcev urejanja prostora, objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(8) Sklepa o lokacijski preveritvi ni dopustno spreminjati ali dopolnjevati.

1. člen

(stroški lokacijske preveritve)

(1) Za izvedbo lokacijske preveritve občina določi nadomestilo stroškov lokacijske preveritve z odlokom, v postopku posamične lokacijske preveritve pa ga investitorju določi s sklepom. Plačilo nadomestila stroškov je pogoj za obravnavo elaborata in izdajo sklepa o lokacijski preveritvi.

(2) Prihodki iz lokacijske preveritve so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

1. člen

(posledice in veljavnost lokacijske preveritve)

(1) Izdan sklep o lokacijski preveritvi, s katerim je bila odobrena pobuda za lokacijsko preveritev za namen iz prve alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona, se po kratkem postopku v skladu z drugim odstavkom 125. člena tega zakona ali ob naslednjih spremembah in dopolnitvah OPN vključi v OPN. Spremembe obstoječih ali nova stavbna zemljišča občina vnese v evidenco stavbnih zemljišč.

(2) Sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona velja dve leti. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

**2.5 Tehnična posodobitev**

1. člen

(namen tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta)

(1) S tehnično posodobitvijo se zagotavlja ažurnost grafičnega dela prostorskega izvedbenega akta, razen lokacijske preveritve, s katastrom nepremičnin.

(2) Tehnična posodobitev se izvede v postopku priprave prostorskega izvedbenega akta. Tehnična posodobitev se lahko izvede tudi v samostojnem postopku, pri čemer se vsebina prostorskega izvedbenega akta ne sme spremeniti.

(3) Tehnično posodobljen občinski prostorski izvedbeni akt izdelata pooblaščeni prostorski načrtovalec in odgovorni geodet, kot določajo predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) Tehnični posodobitvi se priloži izjava prostorskega načrtovalca in odgovornega geodeta s katero potrjujeta, da so izpolnjene zahteve iz drugega odstavka tega člena.

(5) Prva tehnična posodobitev se izvede za celotno območje prostorskega izvedbenega akta.

1. člen

(samostojni postopek tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta)

(1) Samostojni postopek tehnične posodobitve občinskega prostorskega izvedbenega akta se začne s sklepom, ki ga sprejme župan.

(2) Osnutek tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta občina objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Javnosti se omogoči dajanje predlogov in pripomb na objavljeno gradivo v roku, ki ni krajši od 15 dni. Na podlagi pripomb javnosti občina pripravi predlog tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta.

(3) Občinski svet sprejme predlog tehnično posodobljenega občinskega prostorskega izvedbenega akta s sklepom ter ga objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu.

(4) Postopek tehnične posodobitve iz tega člena se smiselno uporablja tudi za tehnično posodobitev DPN, uredbe o najustreznejši varianti in državnega prostorskega ureditvenega načrta.

**5. poglavje: ZAČASNI UKREPI ZA ZAVAROVANJE PROSTORSKEGA NAČRTOVANJA**

1. člen

(namen začasnih ukrepov)

(1) Začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: začasni ukrep) so ukrepi, s katerimi se med pripravo OPN, OPPN ali med izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja preprečijo ravnanja, s katerimi bi bila onemogočena ali bistveno otežena priprava ali izvajanje teh prostorskih aktov, in sicer, če bi:

se bistveno zvišali stroški načrtovanja prostorskih ureditev ali

bili za njihovo izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih subjektov.

(2) Območje učinkovanja, vrste in trajanje začasnih ukrepov se določijo tako, da posegajo v pravice in pravne koristi oseb le toliko, kolikor je to nujno za dosego javne koristi, ki se z njimi uresničuje.

1. člen

(območje začasnih ukrepov)

Začasni ukrepi se lahko sprejmejo za del ali celotno območje:

prostorske ureditve državnega pomena, za katero v skladu z zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice, in za katere še ni bil sprejet DPN, uredba o najustreznejši varianti ali izdano celovito dovoljenje;

prostorske ureditve lokalnega pomena, za katero v skladu z zakonom obstaja razlastitveni namen ali namen omejitve lastninske pravice, in za katero še ni bil sprejet OPN ali OPPN.

1. člen

(vrste začasnih ukrepov)

(1) Vrste začasnih ukrepov so:

prepoved prometa z zemljišči;

prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje;

prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov;

prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor.

(2) Poleg začasnih ukrepov iz prejšnjega odstavka je v primeru državnega prostorskega načrtovanja začasni ukrep tudi prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih.

(3) Začasni ukrep prepovedi pravnega prometa ne vključuje pravnega prometa:

med osebami v sorodstvu v ravni vrsti ali v stranski vrsti do vštetega četrtega kolena ali v svaštvu v ravni vrsti ali v stranski vrsti do vštetega drugega kolena;

med državo, občino in pravno osebo javnega prava, ki jo je ustanovila država ali občina;

s posameznimi deli stavbe v etažni lastnini.

(4) Začasni ukrep iz tretje in četrte alineje prvega odstavka tega člena ne vključuje:

gradenj, s katerimi se izboljšujeta komunalna oprema in druga infrastruktura;

rekonstrukcij na obstoječih objektih, nujno potrebnih za vzdrževanje objektov in za bivanje in delo prebivalcev v teh območjih, ter

gradenj v zvezi z varovanjem pred naravnimi in drugimi nesrečami.

1. člen

(trajanje začasnih ukrepov)

(1) Začasni ukrepi trajajo do uveljavitve prostorskega akta, zaradi priprave oziroma izvedbe katerega se sprejmejo, vendar največ štiri leta.

(2) Iz utemeljenih razlogov ogrožane javne koristi se trajanje začasnih ukrepov lahko podaljša za največ štiri leta.

(3) Po prenehanju začasnih ukrepov se vsaj tri leta ne smejo ponovno sprejeti za isto območje in zaradi načrtovanja ali izvedbe iste prostorske ureditve.

1. člen

(sprejetje začasnih ukrepov)

(1) Vlada z odlokom sprejme začasne ukrepe iz prvega in drugega odstavka 145. člena tega zakona na podlagi sklepa o pripravi DPN ali sklepa o pripravi dokumentacije pri državnem prostorskem načrtovanju.

(2) Občina z odlokom sprejme začasne ukrepe iz prvega odstavka 145. člena tega zakona na podlagi sklepa o pripravi OPN ali OPPN.

(3) Če je območje učinkovanja začasnega ukrepa v skladu z drugim odstavkom 143. člena tega zakona manjše od parcele, se začasni ukrepi iz druge, tretje in četrte alineje prvega odstavka 145. člena tega zakona lahko vzpostavijo le na delu parcele, pri čemer se v odloku iz prvega in drugega odstavka tega člena območje učinkovanja opiše in grafično prikaže tako natančno, da ga je mogoče prikazati v katastru nepremičnin.

1. člen

(evidentiranje začasnih ukrepov)

(1) Prepoved pravnega prometa se zaznamuje v zemljiški knjigi.

(2) Prepoved spreminjanja meje parcele se vpiše v kataster nepremičnin.

(3) Prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, izvajanja drugih gradbenih posegov ter urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov se evidentira v zbirki podatkov o graditvi objektov.

1. člen

(odškodnina zaradi začasnih ukrepov)

(1) Kadar se je pred sprejetjem začasnih ukrepov prepovedi izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ter spremembe meje parcele, že začel postopek izdaje gradbenega ali drugega dovoljenja, vezanega na gradnjo ali uporabo objekta, ali postopek spremembe meje parcele, ni pa še bila izdana dokončna odločba, se postopek ustavi.

(2) V primeru ustavitve postopka v skladu s prejšnjim odstavkom pripada lastniku zemljišča ali drugi osebi, ki je lahko zahtevala izdajo odločb iz prejšnjega odstavka, odškodnina.

(3) Odškodnina obsega vse stroške, ki so nastali v zvezi z ustavljenim postopkom iz prvega odstavka tega člena (stroški postopka, naročilo dokumentacije za izdajo odločb iz prvega odstavka tega člena), pa tudi druge stroške, če lastnik ali oseba, ki je lahko zahtevala izdajo odločb iz prvega odstavka tega člena,dokaže, da so ji nastali v zvezi s tem postopkom ali investicijsko namero, ki jo je uresničevala s tem postopkom.

(4) Za določitev odškodnine iz drugega odstavka tega člana se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo odškodnino v primeru razlastitve.

**V. del: UKREPI ZEMLJIŠKE POLITIKE**

1. člen

(namen ukrepov zemljiške politike)

Z ukrepi zemljiške politike država in občina ali več občin skupaj izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, tako da:

skozi razvoj stavbnih zemljišč zagotavljajo njihovo zadostno količino in dostopnost za bivanje, delo in rekreacijo;

ustvarjajo razmere za učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu;

omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev;

zagotavljajo ustrezno urejenost prostora, omogočajo njegovo splošno rabo in varujejo grajeno javno dobro.

**1. poglavje: RAZVOJ STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

**1. oddelek: Razvojne stopnje nepozidanih zemljišč**

1. člen

(nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje)

(1) Nepozidano stavbno zemljišče je parcela ali več parcel ali njihovih delov, ki so z občinskim prostorskim izvedbenim aktom namenjene za graditev objektov in niso pozidana zemljišča.

(2) Nepozidanim stavbnim zemljiščem se določijo razvojne stopnje.

(3) Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča se določi na podlagi njegovega vrednotenja po naslednjih kriterijih:

regulacija zemljišča s prostorskimi akti, sorodnimi predpisi in drugimi splošnimi akti;

opremljenost zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo;

obstoj in status pravnih režimov na tem zemljišču ter

dejansko stanje v prostoru.

(4) Razvojne stopnje nepozidanega stavbnega zemljišča so:

1. razvojna stopnja: nezazidljivo zemljišče;

2. razvojna stopnja: prostorsko neurejeno zemljišče;

3. razvojna stopnja: neopremljeno ali delno opremljeno zemljišče;

4. razvojna stopnja: neurejeno zazidljivo zemljišče;

5. razvojna stopnja: urejeno zazidljivo zemljišče.

(5) Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč se označijo s številko razvojne stopnje iz prejšnjega odstavka in se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč v skladu s tem zakonom.

(6) Minister podrobneje predpiše merila in način razvrščanja ter evidentiranja razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč.

1. člen

(nezazidljivo zemljišče)

(1) Nezazidljivo zemljišče je zemljišče, na katerem gradnja zaradi prostorskega akta, dejanskega stanja v prostoru ali pravnih režimov, ni dovoljena ali ni mogoča in izpolnjuje enega od naslednjih pogojev:

zemljišče, ki z izvedbeno regulacijo prostora ni predvideno za gradnjo stavb;

zemljišče, ki zaradi svoje lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča izvedbe prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom;

zemljišče, na katerem so uveljavljeni pravni režimi, ki trajno ali začasno ne dopuščajo gradnje stavb in izvedbe drugih posegov v prostor;

zemljišče, na katerem so dovoljene le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru.

(2) Nezazidljivo zemljišče je tudi zemljišče, ki je namenjeno izključno gradnji gospodarske javne infrastrukture.

1. člen

(prostorsko neurejeno zemljišče)

Prostorsko neurejeno zemljišče je zemljišče, ki izpolnjuje enega od naslednjih pogojev:

zemljišče, za katerega je z OPN predvidena izdelava OPPN, ta pa še ni sprejet;

zemljišče, na katerem ni dopustna graditev stavb do sprejetja drugega državnega ali občinskega prostorskega izvedbenega akta;

zemljišče, ki je v komasacijskem območju upravne komasacije.

1. člen

(neopremljeno in delno opremljeno zemljišče)

Neopremljeno in delno opremljeno zemljišče je zemljišče, na katerem je sprejeta izvedbena regulacija prostora, ki dopušča graditev, vendar ne izpolnjuje pogojev za komunalno opremljenost v skladu s 159. členom tega zakona.

1. člen

(neurejeno zazidljivo zemljišče)

Neurejeno zazidljivo zemljišče je zemljišče, na katerem je na podlagi prostorskega akta dopustna gradnja stavb ali gradbeno inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, ter izpolnjuje pogoje za opremljenost v skladu s 159. členom tega zakona, vendar tako zemljišče ne izpolnjuje prostorskih izvedbenih pogojev glede oblike ali velikosti gradbene parcele ali glede lege objektov ali glede stopnje izkoriščenosti zemljišča in tako na njem ni mogoča izvedba prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

1. člen

(urejeno zazidljivo zemljišče)

Urejeno zazidljivo zemljišče izpolnjuje naslednje pogoje:

na njem je v skladu s prostorskim izvedbenim aktom dopustna gradnja objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture;

je opremljeno v skladu s 159. členom tega zakona;

izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike in velikosti gradbene parcele, s čimer je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih s prostorskim aktom, ter

na njem niso uveljavljeni pravni režimi, ki ne dopuščajo gradnje objektov.

**2. oddelek: Opremljanje stavbnih zemljišč**

1. člen

(namen opremljanja stavbnih zemljišč)

(1) Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture iz 158. člena tega zakona, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane s prostorskimi izvedbenimi akti, izvedejo in se namensko uporabljajo.

(2) Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo zagotavlja občina. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem zagotavlja izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije, v skladu s predpisi, ki urejajo oskrbo z električno energijo.

(3) Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe, je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih iz 159. člena tega zakona ali na zemljiščih, opremljenih s tisto vrsto gospodarske javne infrastrukture, ki jo objekt glede na njegov namen potrebuje za svoje delovanje.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek je gradnja objektov dopustna tudi na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, ali na zemljiščih, ki še niso opremljena z vso gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje, če:

se pred ali hkrati z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju iz 167. člena tega zakona in opremljanje z manjkajočim elektroenergetskim omrežjem,

pred ali hkrati z gradnjo objektov občina zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po programu opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena tega zakona in je sklenjena pogodba o priključitvi iz 239. člena tega zakona, ter se zagotavlja opremljanje z morebitnim manjkajočim elektroenergetskim omrežjem, ali

investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju 160. člena tega zakona.

1. člen

(komunalna oprema)

Komunalna oprema so:

objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;

objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;

javne površine v lasti občine.

1. člen

(opremljeno stavbno zemljišče)

(1) Opremljeno stavbno zemljišče je stavbno zemljišče, ki ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja, in je zanj mogoče izvesti priključke na:

javno elektroenergetsko omrežje,

javno vodovodno omrežje in

javno kanalizacijsko omrežje.

(2) Opremljeno stavbno zemljišče je tudi stavbno zemljišče, za katerega ni mogoče izvesti priključka na javno vodovodno oziroma kanalizacijsko omrežje, če iz predpisov, ki urejajo varstvo okolja in javne službe varstva okolja izhaja, da na njem ni obveznosti priključevanja na javno vodovodno oziroma javno kanalizacijsko omrežje oziroma, da na njem nista oziroma ne bosta zagotovljeni javna služba oskrbe s pitno vodo oziroma javna služba odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode preko javnega omrežja.

(3) Opremljeno stavbno zemljišče je tudi zemljišče, na katerem je predviden objekt, ki glede na njegov namen za delovanje ne potrebuje posamezne infrastrukture iz prve, druge oziroma tretje alineje prvega odstavka tega člena.

(4) Opremljeno nepozidano stavbno zemljišče je nepozidano stavbno zemljišče, ki izpolnjuje pogoje iz prvega, drugega ali tretjega odstavka tega člena.

(5) Omrežja iz prvega odstavka tega člena so omrežja, kot so evidentirana v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture. Če podatek o omrežjih iz evidence v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture ni razviden, se za določitev opremljenega stavbnega zemljišča lahko uporabijo tudi druge evidence, s katerimi razpolaga občina oziroma upravljavci gospodarske javne infrastrukture.

(6) Minister podrobneje predpiše merila za določitev opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča ter način njihovega določanja in evidentiranja.

1. člen

(samooskrba objektov)

(1) V območjih, kjer je oskrba objektov zagotovljena prek javnih omrežij, je samooskrba objektov dopustna le, če:

predpisi, ki urejajo varstvo okolja, oskrbo z energijo, rabo obnovljivih virov energije ter zagotavljanje in izvajanje občinskih gospodarskih javnih služb ne določajo obveznosti priključevanja oziroma uporabe posamezne komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ter

s prostorskim izvedbenim aktom samooskrba ni prepovedana.

(2) Samooskrba objektov na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja ter čiščenja odpadne komunalne vode je dopustna le za objekte v območjih, kjer ni predvidena oskrba preko javnih omrežij.

(3) Samooskrba objektov na področju oskrbe s pitno vodo oziroma na področju odvajanja ter čiščenja odpadne komunalne vode v območjih, kjer je predvidena oskrba preko javnih omrežij, in zemljišča še niso opremljena, je dopustna le do zagotovitve opremljenosti stavbnega zemljišča z javnim vodovodnim oziroma kanalizacijskim omrežjem.

(4) V posameznih območjih opremljanja iz programa opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena tega zakona samooskrba ni dopustna.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek je:

začasno dopustna samooskrba na področju odvajanja in čiščenja odpadne komunalne vode do zagotovitve opremljenosti stavbnega zemljišča z javnim kanalizacijskim omrežjem;

dopustna samooskrba na področju oskrbe z energijo, če področni predpisi to dopuščajo.

1. člen

(izboljšanje opremljenosti zemljišča)

(1) Če se zemljišče dodatno opremi s komunalno opremo, ki je prej ni bilo, se šteje, da gre za izboljšanje opremljenosti zemljišča s komunalno opremo..

(2) Za izboljšanje opremljenosti zemljišča iz prejšnjega odstavka se ne štejejo:

izboljšave, ki so posledica napredka tehnike;

vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, namenjeno nemotenemu delovanju te opreme;

prilagajanje obstoječe komunalne opreme oskrbnim, tehničnim in okoljskim standardom ter

odpravljanje pomanjkljivosti na obstoječi komunalni opremi, ki onemogočajo njeno normalno delovanje.

(3) Zemljišče je opremljeno z dodatno vrsto komunalne opreme, ko je komunalna oprema zgrajena, je zanjo pridobljeno uporabno dovoljenje in ko je mogoče izvesti priključitev objekta nanjo. Če za gradnjo komunalne opreme gradbeno dovoljenje ni potrebno, se šteje, da je komunalna oprema zgrajena, ko je predana v upravljanje.

1. člen

(načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč)

(1) V prostorskem izvedbenem aktu se določi vrsta komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba še zgraditi ali dograditi zaradi zagotavljanja opremljenosti stavbnih zemljišč.

(2) Če gradnja druge gospodarske javne infrastrukture iz prejšnjega odstavka časovno in finančno še ni opredeljena, morata občina in izvajalec gospodarske javne službe pred sprejetjem programa opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena tega zakona skleniti dogovor o gradnji druge gospodarske javne infrastrukture, rokih za izvedbo, prevzemu in njenem financiranju.

(3) Občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije se v skladu s prejšnjim odstavkom lahko dogovorita, da opremljanje z elektroenergetskim omrežjem zagotovi občina. V tem primeru občina zaračuna stroške izgradnje elektroenergetskega omrežja izvajalcu javne službe, ta pa jih je dolžan občini povrniti.

(4) Če v dogovoru iz prejšnjega odstavka ni dogovorjeno drugače:

izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije prevzame elektroenergetiko v last in upravljanje, ko je zanj pridobljeno uporabno dovoljenje ter so ustrezno urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice;

se stroški izgradnje elektroenergetskega omrežja občini povrnejo tako, da se zaračunane omrežnine za elektroenergetsko omrežje nakazujejo na račun občine od dne priključitve prvega objekta na to omrežje do celotne povrnitve stroškov, v skladu s predpisom iz petega odstavka tega člena.

(5) Minister v soglasju z ministrom, pristojnim za energetiko podrobneje predpiše vrste stroškov izgradnje elektroenergetskega omrežja ter način in obdobje njihovega vračanja.

1. člen

(program opremljanja stavbnih zemljišč)

(1) S programom opremljanja stavbnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: program opremljanja) občina načrtuje izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč v posameznih območjih opremljanja. Program opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) Posamezno območje opremljanja iz prejšnjega odstavka je območje funkcionalno zaokroženih komunalno neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljišč, v katerem je s prostorskim izvedbenim aktom predvidena nova prostorska ureditev, za katero je treba zgraditi novo komunalno opremo oziroma drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Program opremljanja se sprejme po uveljavitvi prostorskega izvedbenega akt, s katerim se podrobneje določajo prostorske ureditve v območju opremljanja.

(4) S programom opremljanja se določijo:

območje opremljanja, ki se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin,;

nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč v območju opremljanja;

roki za izvedbo in etapnost opremljanja;

finančna sredstva za izvedbo opremljanja;

podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(5) Podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz prejšnjega odstavka so:

obračunska območja nove komunalne opreme;

skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme;

obračunski stroški nove komunalne opreme na enoto mere in

merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(6) Program opremljanja se izdela na podlagi elaborata programa opremljanja, ki vsebuje tekstualni del in se izdela v digitalni obliki. Pri pripravi elaborata se upoštevajo prostorski izvedbeni akti , projektna dokumentacija za komunalno opremo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in elaborati ekonomike, če so bili izdelani.

(7) Če občina za opremljanje stavbnih zemljišč sklene pogodbe o opremljanju v skladu s 167. členom tega zakona, programa opremljanja za to območje ne izdela.

1. člen

(podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

(1) Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

(2) Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, povezane s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja. Izraženi so v eurih.

(3) Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo. Izraženi so v eurih.

(4) Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta. Izraženi so v eurih na m2.

(5) Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

površina gradbene parcele stavbe;

zmogljivost objekta;

razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

1. člen

(oblika in način priprave programa opremljanja stavbnih zemljišč)

(1) Program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del.

(2) Programu opremljanja se dodeli identifikacijska številka, pod katero se ta akt objavi v prostorskem informacijskem sistemu.V prostorskem informacijskem sistemu se objavi tudi elaborat iz šestega odstavka prejšnjega člena.

(3) Program opremljanja sprejme občina z odlokom.

(4) Glede objave programa opremljanja se smiselno uporablja 57. člen tega zakona, glede osebnih podatkov pa 59. člen tega zakona.

(5) Občina mora na zahtevo ministrstva v 15 dneh po prejemu zahteve predložiti veljavne programe opremljanja.

(6) Program opremljanja se lahko spremeni in dopolni, dokler se komunalna oprema šteje za novo v skladu s četrtim odstavkom 227. člena tega zakona.

(7) Vlada podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave programa opremljanja ter elaborata iz šestega odstavka 163. člena tega zakona.

1. člen

(zagotavljanje gradnje komunalne opreme)

(1) Občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme.

(2) Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

1. člen

(pogodba o opremljanju)

(1) Investitor in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor namesto občine sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini.

(2) Stroške gradnje komunalne opreme, predvidene v pogodbi nosi investitor. Če se investitor in občina ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema iz tretje alineje petega odstavka tega člena posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžan plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, ki se izračuna v skladu s predpisom iz osmega odstavka 228. člena tega zakona.

(3) Če je v območju opremljanja več lastnikov, in posamezni lastniki zemljišč ne sodelujejo pri opremljanju stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju, se jim odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v celoti, razen če na podlagi dogovora med investitorjem, ki z občino sklene pogodbo o opremljanju, sodelujejo pri sofinanciranju gradnje komunalne opreme in to sofinanciranje lahko dokažejo.

(4) Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če ima sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine v skladu z 230. členom tega zakona ali, če za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo uporablja predpis iz tretjega odstavka 231. člena tega zakona, ter sredstva za opremljanje niso načrtovana v občinskem proračunu za tekoče in prihodnje leto.

(5) Pogodba o opremljanju vsebuje:

seznam parcel, ki jih bo opremljal investitor;

navedbo obstoječe komunalne opreme v tem območju;

navedbo nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;

navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil na novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje alineje in pogoje za priključitev na novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo komunalno opremo;

rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo in jo predal občini;

zagotovilo, da se bo območje opremljalo na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, s katero soglaša občina;

opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;

pravice in dolžnosti investitorja ter roke, za odpravo morebitnih nepravilnosti, ugotovljenih pri občinskem nadzoru;

pravice in dolžnosti občine;

dogovor o bančni garanciji v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme z vključenim DDV, s katero se zavaruje predvideni obseg in rok del, ali druge primerljive finančnega oblike zavarovanja, ki se predložijo ob sklenitvi pogodbe o opremljanju;

dogovor o bančni garanciji v višini največ 15 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme z vključenim DDV brez vključenih stroškov zemljišč, s katero se zavarujejo dobra izvedba del in odprava napak v garancijskem roku, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja, ki se predložijo pred predajo komunalne opreme občini;

navedbo načina upoštevanja stroškov nove komunalne opreme, če se ta priključuje na obstoječo komunalno opremo, kar je podlaga za izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo;

rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega izvedbenega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi in ki bi lahko vplival na izvedljivost pogodbe o opremljanju; če občina v tem roku spremeni prostorski izvedbeni akt, odgovarja za povzročeno škodo.

(6) S sklenjeno pogodbo o opremljanju investitor pred upravnimi organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Investitor lahko izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju le, če še ni potekel rok za dokončanje gradnje in predajo komunalne opreme, naveden v pogodbi o opremljanju.

(7) Pred primopredajo komunalne opreme investitor občini predloži finančno dokumentacijo s končnim obračunom. Finančna dokumentacija je podlaga za povečanje osnovnih sredstev v poslovnih knjigah občine ter za določitev višine finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskemu roku.

(8) Investitor preda komunalno opremo občini s primopredajnim zapisnikom. Primopredaja je uspešna, če primopredajni zapisnik podpišeta občina in investitor ter investitor izroči finančno zavarovanje za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskemu roku.

(9) Občina na podlagi finančne dokumentacije iz sedmega odstavka tega člena vpiše nabavno vrednost komunalne opreme v poslovne knjige v skladu s predpisi in standardi, ki urejajo računovodske evidence.

(10) Občina mora prevzeti komunalno opremo, zgrajeno v skladu s pogodbo o opremljanju, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje in so zanjo urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice. Ne glede na to, občini komunalne opreme ni treba prevzeti, dokler ni izdano vsaj eno gradbeno dovoljenje za objekt, ki se bo priključil na to komunalno opremo. Če so se pri gradnji komunalne opreme izvajali posegi v prostor, za katere v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ni treba pridobiti gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, občina prevzame tako komunalno opremo, če iz ugotovitev nadzornega organa občine izhaja, da je ta izvedena v skladu s predpisi, ki urejajo o graditev, in pogodbo o opremljanju ter so zanjo urejene lastniške ali druge stvarnopravne pravice.

**3. oddelek: Komasacija v območju stavbnih zemljišč**

**3.1 Pogodbena komasacija**

1. člen

(pogodbena komasacija)

(1) Pogodbena komasacija je prostorski ukrep, s katerim se na podlagi sklenjene pogodbe o komasaciji in komasacijskega soglasja izvede zložba parcel in njihova ponovna razdelitev tako, da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim izvedbenim aktom.

(2) Pogodbo o komasaciji sklenejo lastniki parcel.

1. člen

(komasacijsko soglasje)

(1) Pred evidentiranjem pogodbene komasacije morajo lastniki zemljišč pridobiti komasacijsko soglasje, ki ga izda občina v 15 dneh od prejetja popolne zahteve iz drugega odstavka tega člena.

(2) Zahtevi za pridobitev komasacijskega soglasja lastniki zemljišč priložijo:

načrt obstoječega parcelnega stanja s površinami parcel;

pogodbo o komasaciji s podpisi vseh lastnikov in

načrt novega parcelnega stanja.

(3) Občina izda komasacijsko soglasje, če je predvideno novo parcelno stanje v skladu z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti. Če občina v roku iz prvega odstavka tega člena ne odloči o izdaji komasacijskega soglasja, se šteje, da je predvideno novo parcelno stanje v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi.

(4) Zoper odločbo o komasacijskem soglasju je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo.

1. člen

(vpis pogodbene komasacije)

(1) Na podlagi pogodbe o komasaciji in komasacijskega soglasja se lahko zahteva vpis pogodbene komasacije v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin.

(2) Postopek vpisa pogodbene komasacije se obravnava prednostno.

**3.2 Upravna komasacija**

**3.2.1 Splošne določbe**

1. člen

(namen upravne komasacije)

(1) Upravna komasacija (v nadaljnjem besedilu: komasacija) je prostorski ukrep, s katerim se izvedeta zložba parcel in njihova ponovna razdelitev tako, da je omogočena izvedba prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim izvedbenim aktom.

(2) Komasacija se izvede, če ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasacijo.

1. člen

(podlaga za komasacijo)

(1) Komasacija se lahko izvede v območju stavbnih zemljišč na podlagi OPN ali OPPN ali pa se izvede hkrati s pripravo OPPN.

(2) Kadar se komasacija izvaja v območju, kjer se hkrati s komasacijo pripravi OPPN, lahko načrt gradbenih parcel iz OPPN šteje za komasacijski načrt, če s tem soglašajo vsi komasacijski udeleženci v 30 dneh od sprejetja OPPN. Če se komasacijski udeleženci v tem roku ne izjavijo, se šteje, da s tem soglašajo.

(3) OPN ali OPPN, na podlagi katerega je bila komasacija uvedena, se do pravnomočnosti komasacijske odločbe, v območju komasacije ne smeta spreminjati, razen na predlog ali s soglasjem komasacijske komisije in komasacijskega odbora, če je izvoljen.

1. člen

(komasacijski udeleženci)

(1) Komasacijski udeleženec je lastnik nepremičnine v območju komasacije ali imetnik drugih stvarnih pravic na taki nepremičnini.

(2) Komasacijski udeleženci lahko med sabo izvolijo komasacijski odbor, ki zastopa njihove skupne interese, pripravlja predloge in sodeluje pri pripravi načrtov v komasacijskem postopku.

(3) Če komasacijski udeleženci ne izvolijo komasacijskega odbora in se hkrati s komasacijo pripravlja OPPN, komasacijska komisija obravnava le predloge in mnenja, ki jih:

podpiše več kot 30 odstotkov vseh komasacijskih udeležencev ali

podpišejo komasacijski udeleženci, ki imajo v lasti najmanj 50 odstotkov površine zemljišč v komasacijskem območju.

1. člen

(komasacijska komisija)

(1) Komasacijski postopek vodi občinski upravni organ.

(2) Za opravljanje strokovnih nalog in pomoč pri vodenju komasacijskega postopka župan s sklepom ustanovi komasacijsko komisijo, ki jo sestavlja najmanj pet članov, strokovnjakov s področja prava, urejanja prostora in graditve, geodezije in cenitve nepremičnin. Člani komasacijske komisije med sabo izvolijo predsednika.

(3) Komasacijska komisija preneha delovati po izdaji komasacijskih odločb ali ob ustavitvi komasacijskega postopka.

(4) Župan lahko na predlog občinskega upravnega organa, ki vodi komasacijski postopek, ali na predlog predsednika komasacijske komisije s sklepom razreši posameznega člana komisije in ga nadomesti z novim.

(5) Nagrade članom komasacijske komisije se določijo s pogodbo.

1. člen

(komasacijsko območje)

(1) Komasacijsko območje vključuje parcele in njihove dele, ki so predmet komasacije. Komasacijsko območje se določi s sklepom iz 178. člena tega zakona.

(2) Komasacijsko območje se določi tako, da je mogoča smotrna izvedba komasacije. Sestavljeno je lahko iz prostorsko ločenih zemljišč. Posamezna zemljišča, ki otežujejo izvedbo komasacije, se lahko delno ali v celoti izvzamejo iz komasacijskega območja.

(3) Če je to potrebno zaradi racionalnejše izvedbe komasacije, se lahko meja komasacijskega območja spremeni tako, da se površina komasacijskega območja spremeni za največ 20 odstotkov. Sprememba komasacijskega območja se določi s spremembo in dopolnitvijo sklepa iz 178. člena tega zakona. Če je bil postopek komasacije uveden na zahtevo lastnikov zemljišč, morajo ostati izpolnjeni pogoji glede ustreznega deleža lastništva iz drugega odstavka 177. člena tega zakona.

1. člen

(komasacijska masa)

(1) Komasacijska masa je vrednost vseh zemljišč v komasacijskem območju, vključno z vrednostjo vseh objektov.

(2) Komasacijska masa se razdeli med posamezne komasacijske udeležence sorazmerno z vrednostjo zemljišč in objektov, ki so jih prispevali v komasacijsko maso.

(3) V komasacijski masi se najprej določijo gradbene parcele obstoječim objektom, zatem se dodelijo zemljišča tistim udeležencem, ki jim pripadajo parcele, ki po površini ustrezajo parcelam, namenjenim gradnji v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom. Parcele udeležencev, ki so manjše od parcel, namenjenih gradnji v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom, se povečajo na račun zemljišč, ki so v občinski lasti. Če to ni mogoče, pa tudi na račun zemljišč, ki so v lasti drugih udeležencev.

(4) Če ni mogoče povečati parcel na predpisano velikost v skladu s prejšnjim odstavkom ali če ni mogoče ustanoviti solastniških razmerij med udeleženci na isti parceli, se površine takih parcel povečajo ob povračilu vrednosti na račun tistih udeležencev, ki jim ne pripada zadostna površina, kot je predpisana za parcelo, namenjeno gradnji v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom, pri čemer se najprej upoštevajo najmanjše parcele. Ostanek površin parcel se razdeli med druge udeležence, če ga ne odkupi eden od udeležencev, ki meji na to parcelo.

(5) Zemljišča, dodeljena iz komasacijske mase, morajo čim bolj ustrezati legi tistih zemljišč udeležencev, ki so bila vključena v komasacijsko maso. Zemljišča z objekti se praviloma dodelijo prejšnjim lastnikom.

(6) Razlike v vrednosti med zemljišči, vključenimi v komasacijsko maso, in dodeljenimi zemljišči se izravnajo v denarni odškodnini, in sicer če je razlika v vrednosti nastala zaradi razlike v površini oziroma če je razlika v vrednosti posledica lege ali druge značilnosti zemljišča.

(7) Lastnik zemljišča plača na račun za izvedbo komasacije odškodnino, če je bilo vključeno zemljišče obremenjeno z bremenom in če bo plačilo za odpravo tega bremena plačano iz komasacijske mase.

(8) Višino denarne odškodnine predlaga komasacijska komisija, o njej pa odloči občinski upravni organ v komasacijski odločbi.

**3.2.2 Postopek komasacije**

1. člen

(uvedba postopka komasacije)

(1) Občina začne postopek komasacije po uradni dolžnosti v območju:

stavbnih zemljišč, na katerih parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, načrtovanih z OPN, ali

kjer je bil sprejet OPPN in v dveh letih po njegovi uveljavitvi še ni bila vložena zahteva za vložitev komasacijskega soglasja iz 169. člena tega zakona oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom gradbenih parcel iz OPPN.

(2) Postopek komasacije se lahko začne tudi na predlog:

najmanj dveh tretjin lastnikov zemljišč iz komasacijskega območja oziroma območja OPPN, ali

lastnikov zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč v komasacijskem območju oziroma v območju OPPN.

(3) Lastniki iz prejšnjega odstavka predlogu za uvedbo postopka komasacije priložijo:

načrt predvidene meje komasacijskega območja;

seznam parcel oziroma njihovih delov v komasacijskem območju skupaj z navedbo njihovih površin;

seznam komasacijskih udeležencev z njihovimi podpisanimi izjavami za uvedbo postopka komasacije.

(4) Ob uvedbi postopka komasacije v območju ali delu območja, kjer se pripravlja OPPN, se komasacijska odločba izda po uveljavitvi OPPN.

(5) Za postopek komasacije se uporabljajo predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek, če ta zakon ne določa drugače.

1. člen

(sklep o uvedbi postopka komasacije)

(1) Občinski upravni organ izda sklep o uvedbi postopka komasacije, v katerem določi komasacijsko območje in pozove vse osebe, na stvarne pravice katerih bi lahko komasacija vplivala, naj v 30 dneh od objave sklepa predložijo vse podatke o svojih pravicah v tem območju. Priloga sklepa je seznam komasacijskih udeležencev.

(2) Sklep o uvedbi postopka komasacije se brez priloge objavi v uradnem glasilu občine in na svetovnem spletu. Sklep s prilogo se vroči komasacijskim udeležencem in pristojnemu organu za geodetske zadeve (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava). Zoper sklep o uvedbi komasacije je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(3) Na podlagi pravnomočnega sklepa o uvedbi postopka komasacije občinski upravni organ predlaga vpis uvedbe postopka komasacije in komasacijskega območja v kataster nepremičnin ter njuno zaznambo v zemljiški knjigi.

(4) Z dnem uveljavitve sklepa o uvedbi postopka komasacije so v komasacijskem območju brez soglasja občinskega upravnega organa prepovedani gradnja, izvajanje drugih posegov v prostor, promet z zemljišči, razen prodaje občini ali drugemu udeležencu komasacije, in sprememba meje parcele, ki ni povezana s komasacijo. Izjemoma sta dopustni prodaja zemljišč v komasacijskem območju tretjim osebam in z njo povezana parcelacija, če to odobri občinski upravni organ.

(5) Pogodba, sklenjena v nasprotju s prejšnjim odstavkom, je nična. Lastnik nima pravice do odškodnine za sredstva, vložena v gradnjo in urejanje zemljišča.

(6) Vse osebe, katerih stvarne pravice so nastale ali se spremenijo po uvedbi postopka komasacije, morajo te pravice prijaviti občinskemu upravnemu organu v roku 30 dni od nastanka ali spremembe stvarnih pravic.

1. člen

(predhodna ureditev mej)

(1) Če deli mej parcel na obodu komasacijskega območja niso urejeni ali so v komasacijsko območje vključeni le deli parcel, se na podlagi sklepa o uvedbi postopka komasacije najprej izvede postopek za ureditev mej oziroma opravi parcelacija v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(2) Postopek komasacije se prekine do ureditve novih mej obodnih parcel komasacijskega območja oziroma določitve teh mej v postopku parcelacije s pravnomočno upravno ali sodno odločbo.

(3) Upravni ali sodni postopki ureditve mej obodnih parcel komasacijskega območja se obravnavajo prednostno.

(4) Po ureditvi mej obodnih parcel komasacijskega območja se sklep o uvedbi postopka komasacije spremeni in dopolni z novimi parcelami.

(5) Elaborat predhodne ureditve mej komasacijskega območja izdela geodetsko podjetje v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin.

(6) Vlagatelj zahteve za predhodno ureditev mej ali parcelacijo iz tega člena je občinski upravni organ, ki vodi postopek komasacije, ali lastnik zemljišča. Zahtevi se priložita sklep o uvedbi postopka komasacije in elaborat iz prejšnjega odstavka.

1. člen

(elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč)

(1) Oseba, registrirana za izvajanje geodetske dejavnosti, po uvedbi postopka komasacije izdela elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja, ki vsebuje prikaz parcel, njihovih površin in lastnikov zemljišč. Glede površin parcel se upoštevajo podatki katastra nepremičnin, ki se izravnajo na površino komasacijskega območja. Parcelam z urejeno mejo se površina iz katastra nepremičnin v izravnavi ne spremeni. Lastnik, ki se ne strinja z izravnano površino parcele, lahko zahteva predhodno ureditev meje parcele.

(2) Na podlagi elaborata obstoječega stanja komasacijskega območja cenilec izdela elaborat vrednotenja zemljišč, s katerim se seznani komasacijsko komisijo. Pri izdelavi elaborata vrednotenja zemljišč se upoštevajo:

podatki o nepremičninah in njihovi posplošeni vrednosti, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin in predpisi, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, vodijo v javnih evidencah,

druge podatke, lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na tej nepremičnini, ki so potrebni za izdelavo vrednotenja, ter

stanje nepremičnin v naravi.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne elaborat obstoječega stanja komasacijskega območja in elaborat vrednotenja zemljišč na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti ter na svetovnem spletu za 15 dni in v tem času opravi javno obravnavo. Občinski upravni organ o javni razgrnitvi in javni obravnavi pisno obvesti komasacijske udeležence.

(4) Če udeleženci med javno razgrnitvijo ne podajo ugovorov glede obstoječih mej parcel ali vrednosti zemljišč, iz tega razloga ne morejo izpodbijati komasacijske odločbe.

1. člen

(komasacijski načrt)

(1) Komasacijski načrt izdelajo pripravljavci elaborata obstoječega stanja komasacijskega območja in elaborata vrednotenja, v sodelovanju s komasacijsko komisijo.

(2) Komasacijski načrt vsebuje načrt obstoječega stanja in načrt nove razdelitve zemljišč. Iz načrtov in seznamov morajo biti razvidni staro in novo premoženjsko stanje lastnikov po velikosti in pravnih razmerjih, izračun odškodnin, ki jih morajo plačati komasacijski udeleženci oziroma občina, ter merila za določitev stroškov komasacije. Komasacijski načrt vsebuje tudi izračun odškodnin, ki jih komasacijski udeleženci plačajo zaradi ukinitve ali spremembe stvarnih oziroma obligacijskih pravic, povezanih s komasacijo.

(3) Občinski upravni organ javno razgrne komasacijski načrt na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu za 30 dni ter v tem času opravi javno obravnavo. Občinski upravni organ o javni razgrnitvi in javni obravnavi pisno obvesti komasacijske udeležence.

(4) Pred začetkom javne obravnave se dodeljene parcele v naravi vidno označijo. Med javno razgrnitvijo lahko udeleženci komasacije vlagajo predloge in pripombe.

(5) Če se komasacija izvaja skupaj s pripravo OPPN, se komasacijski načrt javno razgrne skupaj z OPPN.

1. člen

(sprejetje komasacijskega načrta)

(1) Po javni razgrnitvi komasacijska komisija prouči pripombe in predloge komasacijskih udeležencev, do njih zavzame predlog stališč in z njim seznani občinski upravni organ. Ta komasacijske udeležence pisno seznani s stališči do pripomb in predlogov.

(2) Glede na stališče iz prejšnjega odstavka občinski upravni organ sprejme sklep o odobritvi komasacijskega načrta ali ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komasacijskega načrta dopolniti, se ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava v skladu s prejšnjim členom.

(3) Sklep o odobritvi komasacijskega načrta se objavi v uradnem glasilu občine in na svetovnem spletu.

1. člen

(komasacijska odločba)

(1) Občinski upravni organ na podlagi sklepa o odobritvi komasacijskega načrta izda komasacijsko odločbo in jo vroči vsem komasacijskim udeležencem. Zoper komasacijsko odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča ministrstvo.

(2) S komasacijsko odločbo se odloči o:

novih parcelah z mejami, opredeljenimi z zemljiško-katastrskimi točkami, in o njihovih lastnikih;

denarnih odškodninah;

pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo komasacijskega načrta;

stroških postopka komasacije.

(3) Druge stvarne pravice na zemljiščih v komasacijskem območju z dnem izdaje komasacijske odločbe prenehajo, ustanovijo pa se lahko nove, če je to potrebno za normalno rabo zemljišč. Hipoteka se vpiše na novem zemljišču, ki ga je dolžnik pridobil iz komasacijske mase.

(4) Ob velikem številu udeležencev se lahko posameznemu komasacijskemu udeležencu vroči le tisti del odločbe, ki se nanaša nanj.

(5) V komasacijskem postopku nista dovoljeni vrnitev v prejšnje stanje in ne obnova postopka.

1. člen

(stroški postopka komasacije)

(1) Sredstva za stroške postopka komasacije zagotavljajo:

komasacijski udeleženci;

občina;

drugi viri, predvsem namenska sredstva EU ipd.

(2) Stroški postopka komasacije se delijo na neposredne in posredne.

(3) Neposredni stroški, ki se krijejo s sredstvi iz prvega odstavka tega člena, so:

stroški geodetskih storitev in priprave elaboratov;

stroški cenitev in priprave elaboratov, če ni uporabljena metoda množičnega vrednotenja nepremičnin;

stroški vpisov v zemljiško knjigo in kataster nepremičnin;

drugi nepričakovani stroški, ki lahko nastopijo v postopku komasacije.

(4) Posredni stroški, ki jih krije občina, so:

nagrade članom komasacijske komisije, če niso zaposleni na občini, in

administrativni stroški, kot so stroški javnih objav, javnih razgrnitev in javnih obravnav, stroški najema prostorov itd..

(5) Višina prispevkov komasacijskih udeležencev za neposredne stroške se določi glede na vrednost zemljišč, ki so jih udeleženci prispevali v komasacijsko maso. Morebitne razlike se razdelijo enako.

(6) Če je bil postopek komasacije uveden na predlog občine, neposredne stroške do končnega obračuna zalaga občina. Po končnem obračunu se prispevki odmerijo komasacijskim udeležencem v skladu s prejšnjim odstavkom.

(7) Če je bil postopek komasacije uveden na predlog komasacijskih udeležencev, ti krijejo neposredne stroške. Občina lahko neposredne stroške do končnega obračuna zalaga iz svojih virov ali pa z odločbo komasacijskim udeležencem naloži plačilo predujma za kritje stroškov. Končni obračun neposrednih stroškov pripravi občinski upravni organ po končanem postopku komasacije v skladu s petim odstavkom tega člena.

(8) Komasacijski udeleženci in občinski upravni organ se lahko dogovorijo za obročno odplačevanje sredstev za komasacijo. Komasacijski udeleženec, ki teh sredstev ne zmore poravnati, zaprosi občinski upravni organ za poravnavo sredstev z zemljiščem oziroma za zavarovanje obveznosti s prepovedjo odtujitve in obremenitve nepremičnine iz komasacijskega območja. Občinski upravni organ z odločbo določi znesek, ki bremeni nepremičnino. Z dokončnostjo te odločbe prenehajo teči roki za plačilo stroškov in zamudne obresti. Prepoved odtujitve in obremenitve se zaznamuje v zemljiški knjigi.

1. člen

(vpis v kataster nepremičnin in zemljiško knjigo)

(1) Občinski upravni organ posreduje pravnomočno komasacijsko odločbo geodetski upravi, ki ji predlaga vpis v kataster nepremičnin, ter zemljiški knjigi, ki ji predlaga vpis v zemljiško knjigo. Predlogu za vpis v kataster nepremičnin se priloži elaborat komasacije v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Vpis novih parcel v kataster nepremičnin in novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo se izvede, ko postane komasacijska odločba izvršljiva.

(2) V primeru ugotovitve nezakonitosti odločbe iz prejšnjega odstavka v upravnem sporu sodišče odmeri dodatne odškodnine in dodatne obveznosti plačila stroškov, ne more pa odpraviti odločbe in vzpostaviti prejšnjega parcelnega stanja.

1. člen

(ustavitev postopka komasacije)

(1) Občinski upravni organ lahko po predhodnem mnenju komasacijske komisije ustavi postopek komasacije, če:

bo izvedba komasacijskega postopka občini povzročila nesorazmerne obremenitve zaradi visokih ali nepričakovanih odškodninskih zahtevkov,

komasaciji nasprotujeta najmanj dve tretjini komasacijskih udeležencev ali lastniki zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč v komasacijskem območju ali

komasacija iz drugih vzrokov postane nepotrebna.

(2) Postopek komasacije, uveden na predlog lastnikov zemljišč, se na njihov predlog ustavi, če to zahtevata dve tretjini vseh predlagateljev ali lastniki zemljišč, ki imajo v lasti najmanj dve tretjini površin zemljišč v komasacijskem območju. Predlog za ustavitev se lahko vloži najpozneje do izdaje komasacijskih odločb.

(3) Postopek komasacije se ustavi s sklepom, zoper katerega je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan.

(4) Neposredne stroške, ki so nastali do ustavitve komasacije, krije predlagatelj komasacije. Če so bili predlagatelji komasacije lastniki zemljišč, se neposredni stroški sorazmerno razdelijo med komasacijske udeležence.

(5) Ob ustavitvi postopka komasacije iz prve in druge alineje prvega odstavka tega člena, občina pri pripravi OPN upošteva dejstva glede možnosti načrtovanja prostorskih ureditev v tem območju ter posledično izključi taka zemljišča iz območja stavbnih zemljišč.

**3.2.3 Učinki komasacije**

1. člen

(izvršljivost komasacijske odločbe)

(1) Komasacijska odločba postane izvršljiva trideseti dan po pravnomočnosti. S tem dnem se:

lastninska pravica in dotedanje druge stvarne pravice na zemljiščih, vključene v komasacijsko maso, ukinejo in prenesejo, če se opravi dodelitev, na dodeljeno zemljišče;

predkupna pravica, pravica do ponovnega odkupa, stavbna pravica, služnosti in stvarna bremena ukinejo in prenesejo na dodeljena zemljišča v taki meri, kot je to določeno s komasacijsko odločbo;

prenehajo zakupne in najemne pogodbe, razen če odločba ne določa drugače;

vsa plačila iz komasacijske mase in v komasacijsko maso dospejo v plačilo, razen če odločba ne določa drugače.

(2) Občina mora zahtevati izbris zaznambe o komasacijskem postopku in vpis novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo.

1. člen

(zavarovanje dostopov do parcel)

Če dodeljene parcele izgubijo dotedanji dostop, komasacijski načrt določi začasen dostop, dokler se ne uredijo nove javne prometne površine. Občina zagotovi začasen dostop v enem letu od sprejetja komasacijskega načrta.

**2. poglavje: VAROVANJE ZEMLJIŠČ**

1. člen

(pozidana in poseljena zemljišča)

(1) Pozidana zemljišča so območja na zemeljski površini, ki obsegajo:

gradbene parcele stavb;

pripadajoča zemljišča stavb;

pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture;

pripadajoča zemljišča drugih gradbenih inženirskih objektov, kamor se uvrščajo predvsem območje za kampiranje, območje za šport in rekreacijo, območje parka, območje za vrtičkarstvo, območje komunalne zelenice, območje drugih odprtih površin v javni rabi, območje za potrebe obrambe, območje za potrebe zaščite in reševanja, območje za parkiranje, območje letališča, območja heliportov, območje energetske infrastrukture, območje pokopališča, območje okoljske infrastrukture, območje komunikacijske infrastrukture ter območja cest in železnic, ki niso javne.

(2) Med pozidana zemljišča iz prejšnjega odstavka se ne uvrščajo:

pripadajoča zemljišča enostavnih objektov, ki niso funkcionalno povezana s stavbo, ki ima določeno gradbeno parcelo stavbe;

pripadajoča zemljišča nezahtevnih kmetijsko gozdarskih objektov zunaj stavbnih zemljišč;

pripadajoča zemljišča cest in železnic, ki niso javne in ležijo zunaj stavbnih zemljišč.

(3) Pozidana zemljišča iz prvega odstavka tega člena, razen pripadajočih zemljišč javnih cest in železniške infrastrukture, se štejejo za poseljena zemljišča.

(4) Poseljena zemljišča iz prejšnjega odstavka ter pripadajoča zemljišča javnih cest in javne železniške infrastrukture se prevzamejo v kataster nepremičnin kot dejanska raba pozidanih zemljišč v skladu s predpisi, ki urejajo ¸kataster nepremičnin.

**1. oddelek: Gradbena parcela**

1. člen

(določitev gradbene parcele)

(1) Gradbena parcela se določa objektom na območju stavbnih zemljišč, na podlagi tega zakona, podrobnejših pravil urejanja prostora in prostorskih izvedbenih aktov.

(2) Gradbena parcela se ne določa za:

objekte, ki so pomožni objekti v skladu s tem zakonom;;

enostavne in nezahtevne objekte v skladu s predpisi, ki urejajo graditev;

gradbeno inženirske objekte, ki so linijski objekti in se gradijo pod zemeljskim površjem ali potekajo nad njim.

(3) Če se določeno zemljišče uporablja za potrebe redne rabe dveh ali več objektov, se tem objektom lahko določi tudi skupna gradbena parcela.

(4) Gradbena parcela se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

1. člen

(obseg gradbene parcele)

(1) Gradbena parcela obsega prostorsko medsebojno povezano zemljišče na, nad ali pod katerim je načrtovan objekt, obstoječ objekt ali drugo zemljišče, ki je trajno namenjeno za redno rabo tega objekta. Gradbena parcela tega objekta obsega tudi zemljišče na, nad ali pod katerim je predviden pomožni objekt ali se nahaja obstoječ pomožni objekt, in zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi tega pomožnega objekta.

(2) Sestavine gradbene parcele so ena ali več parcel, območja stvarne služnosti in območja stavbnih pravic v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek so lahko sestavine gradbene parcele gradbeno inženirskega objekta, ki ni stavba skladno s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, tudi deli parcel.

(4) Skupna gradbena parcela obsega tisto prostorsko medsebojno povezano zemljišče, ki se uporablja za potrebe redne rabe dveh ali več objektov.

(5) V velikost gradbene parcele se ne vštevajo površine za dostop do nje.

1. člen

(vpis gradbene parcele stavbe v kataster nepremičnin in zemljiško knjigo)

(1) Gradbene parcele stavb se vpišejo v kataster nepremičnin.

(2) Gradbena parcela stavbe je določena z identifikacijsko oznako gradbene parcele stavbe.

(3) Identifikacijsko oznako iz prejšnjega odstavka določi upravni organ pristojen za graditev v uporabnem dovoljenju, če so sestavine gradbene parcele stavbe iz drugega odstavka prejšnjega člena vpisane v kataster nepremičnin in je gradbena parcela stavbe skladna z gradbeno parcelo, določeno v gradbenem dovoljenju, ob upoštevanju dopustnih odstopanj v skladu z zakonom, ki urejajo graditev.

(4) Gradbena parcela stavbe in skupna gradbena parcela stavbe se v katastru nepremičnin evidentirata kot enotni parceli, razen:

pri stavbah, ki se zaradi posebnih fizičnih lastnosti ali iz drugih razlogov ne morejo zgraditi na eni parceli;

če gradbena parcela stavbe ali skupna gradbena parcela stavbe leži na parcelah pri katerih v zemljiški knjigi ni mogoča poočitev združitve parcel.

(5) Če je gradbena parcela stavbe sestavljena iz zemljišč, ki predstavljajo samostojne parcele oziroma območij stavbnih pravic oziroma območij stvarne služnosti, se pri vseh parcelah, ki sestavljajo gradbeno parcelo stavbe, na podlagi pravnomočnega uporabnega dovoljenja po uradni dolžnosti v zemljiško knjigo vpiše zaznamba gradbene parcele stavbe.

(6) Spremembe mej parcel, ki tvorijo gradbeno parcelo stavbe, niso dovoljene, razen pod pogoji iz 194. člena tega zakona.

(7) Vsako prostorsko medsebojno povezano zemljišče posamezne parcele, ki je vključeno v gradbeno parcelo stavbe na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti lastnika stavbe, se v katastru nepremičnin evidentira kot območje izvrševanja stavbne pravice oziroma stvarne služnosti.

(8) Spremembe mej parcel na območju gradbene parcele stavbe iz prejšnjega odstavka so dovoljene le pod pogoji iz 194. člena tega zakona ali na podlagi soglasja iz 196. člena tega zakona.

(9) Če stavba stoji na tuji nepremičnini, nad ali pod njo na podlagi stavbne pravice, mora lastnik nepremičnine zagotoviti evidentiranje gradbene parcele stavbe kot enotne parcele, ko stavba postane sestavina nepremičnine zaradi prenehanja stavbne pravice.

1. člen

(pravni promet z gradbeno parcelo stavbe)

(1) Če je gradbena parcela stavbe sestavljena iz več samostojnih parcel, se lastninska pravica na njih lahko prenaša samo skupaj.

(2) Določba prejšnjega odstavka smiselno enako velja za stavbno pravico ali stvarno služnost, na podlagi katere se zagotavlja redna raba stavbe.

(3) Notar ne overi podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, s katerim se prenaša lastninska pravica ali stavbna pravica na nepremičnini, če iz zaznambe iz petega odstavka 192. člena tega zakona izhaja, da je nepremičnina del gradbene parcele stavbe, in če se lastninska pravica ali stavbna pravica ne prenaša na vseh parcelah, ki sestavljajo to gradbeno parcelo stavbe.

(4) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za delitev solastnine gradbene parcele stavbe, ki ni evidentirana kot enotna parcela.

1. člen

(določitev gradbene parcele obstoječi stavbi in sprememba gradbene parcele obstoječe stavbe)

(1) Gradbeno parcelo stavbi, zgrajeni pred začetkom uporabe tega zakona (v nadaljnjem besedilu: obstoječa stavba), z odločbo o določitvi gradbene parcele obstoječi stavbi, določi upravni organ pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, na zahtevo lastnika stavbe, ali države oziroma občine, če za to izkažeta javni interes.

(2) Šteje se, da zemljišče iz prvega odstavka 191. člena tega zakona predstavlja tisto zemljišče, ki je določeno:

v gradbenem dovoljenju, na podlagi katerega je bila stavba zgrajena;

v upravni odločbi, na podlagi katere je bilo k stavbi določeno funkcionalno zemljišče ali gradbena parcela po dosedanjih predpisih; ali

v odločbi o ugotovitvi pripadajočega zemljišča k stavbi.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek lahko lastnik stavbe, občina ali država zahtevajo, da se kot zemljišče iz prvega odstavka 191. člena tega zakona določi stavbno zemljišče, ki je bilo do začetka uporabe tega zakona v naravi urejeno in dejansko uporabljano kot gradbena parcela stavbe. Na tak način določena gradbena parcela stavbe ne more presegati morebitne največje površine gradbene parcele stavbe, določene v prostorskem izvedbenem aktu, veljavnem ob začetku uporabe tega zakona.

(4) Določbe prejšnjega odstavka ni mogoče uporabiti v primeru, ko je bilo pripadajoče zemljišče določeno v odločbi o ugotovitvi pripadajočega zemljišča k stavbi, skladno s predpisi, ki urejajo vzpostavitev etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča.

(5) Zahtevi za določitev gradbene parcele obstoječi stavbi se priloži listina iz drugega odstavka tega člena. Če na podlagi takšne listine zaradi pomanjkanja podatkov ni mogoče določiti gradbene parcele, se gradbena parcela obstoječe stavbe lahko določi le na podlagi določil tretjega odstavka tega člena.

(6) Če se gradbena parcela obstoječi stavbi določa na podlagi tretjega odstavka tega člena se zahtevi priloži tudi:

del projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ki določa gradbeno parcelo in

mnenje občine glede skladnosti z velikostjo gradbene parcele, ki jo določa prostorski izvedbeni akt v času uveljavitve tega zakona. Pri tem se smiselno uporabljajo predpisi, ki urejajo graditev.

(7) Če iz listine iz drugega odstavka tega člena izhaja, da gradbeno parcelo sestavlja eden ali več delov parcel ali območje stavbne pravice oziroma območje stvarne služnosti, ki ni vpisano v kataster nepremičnin, je treba pred izdajo odločbe o določitvi gradbene parcele obstoječi stavbi urediti sestavine gradbene parcele, kot jih določa drugi odstavek 191. člena tega zakona.

(8) Če so na podlagi listin iz drugega in šestega odstavka tega člena določljive vse sestavine gradbene parcele, kot jih določa drugi odstavek 191. člena tega zakona, upravni organ z odločbo o določitvi gradbene parcele obstoječi stavbi določi identifikacijsko oznako gradbene parcele.

(9) Stranka v postopku je predlagatelj določitve gradbene parcele stavbe.

(10) Na podlagi pravnomočne odločbe o določitvi gradbene parcele obstoječi stavbi upravni organ po uradni dolžnosti izvede spremembe vpisov v katastru nepremičnin in v primeru, če je gradbena parcela obstoječe stavbe sestavljena iz več parcel oziroma območij stavbnih pravic oziroma območij stvarne služnosti, predlaga sodišču vpis zaznambe gradbene parcele stavbe v zemljiški knjigi.

(11) Gradbena parcela obstoječe stavbe se lahko spremeni z upravno odločbo o spremembi gradbene parcele obstoječe stavbe, če so po predlagani spremembi izpolnjeni pogoji prostorskega izvedbenega akta za določitev gradbene parcele k tej stavbi in če ima predlagatelj na zemljiščih, ki sestavljajo novo gradbeno parcelo stavbe, pridobljeno lastninsko ali drugo stvarno pravico, ki izkazuje pravico graditi v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(12) Odločbo o spremembi gradbene parcele obstoječi stavbi izda upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, na zahtevo lastnika parcel, na katerih stoji stavba, države ali občine pa, če za to izkažeta javni interes.

(13) Zahtevi za spremembo gradbene parcele obstoječi stavbe se priloži dokumenta iz šestega odstavka tega člena.

(14) Če vsi lastniki skupne gradbene parcele zahtevajo, naj se njeno zemljišče razdeli tako, da se vključi v gradbene parcele vseh ali posameznih stavb, ki jim je do zdaj pripadalo kot skupna gradbena parcela, upravni organ o takih spremembah gradbenih parcel odloči z eno odločbo.

(15) Če je obstoječa stavba v lasti več oseb, je:

* + zahteva za določitev njene gradbene parcele posel rednega upravljanja stavbe,
  + zahteva za spremembo gradbene parcele obstoječe stavbe, pa posel, ki presega redno upravljanje.

(16) V odločbi o spremembi gradbene parcele obstoječe stavbe upravni organ pristojen za gradbene zadeve:

* + ugotovi s katerim gradbenim dovoljenjem je bila določena gradbena parcela obstoječe stavbe,
  + na podlagi katerega uporabnega dovoljenja je bila vpisana gradbena parcela obstoječe stavbe v kataster nepremičnin,
  + katere so sestavine obstoječe gradbene parcele stavbe,
  + katere so sestavine novo predlagane gradbene parcele obstoječe stavbe in ali izpolnjujejo pogoje iz drugega odstavka 191. člena tega zakona,
  + ugotovi ali novo predlagana gradbena parcela obstoječe stavbe izpolnjuje pogoje iz enajstega odstavka tega člena.

(17) Če so izpolnjeni pogoji iz četrte in pete alineje prejšnjega ostavka upravni organ z odločbo o spremembi meje gradbene parcele obstoječe stavbe določi novo identifikacijsko oznako gradbene parcele, ki nadomesti predhodno identifikacijsko oznako.

(18) Odločba o spremembi gradbene parcele obstoječe stavbe dopolnjuje gradbeno dovoljenje in uporabno dovoljenje obstoječe stavbe.

(19) V odločbi o spremembi gradbene parcele obstoječe stavbe upravni organ dovoli tudi potrebne spremembe vpisov v katastru nepremičnin. Na podlagi pravnomočne odločbe o spremembi gradbene parcele obstoječe stavbe in izvedenih sprememb vpisov v katastru nepremičnin upravni organ sodišču predlaga izvedbo odločbe o spremembi gradbene parcele obstoječe stavbe v zemljiški knjigi.

(20) Če sestavine nove predlagane gradbene parcele ne izpolnjujejo pogojev iz drugega odstavka 191. člena tega zakona, je za spremembo gradbene parcele obstoječe stavbe najprej treba izvesti geodetski postopek spremembe mej parcel, ki se izvede skladno z določili zakona, ki ureja kataster nepremičnin.

(21) Šteje se, da ne gre za spremembo gradbene parcele obstoječe stavbe, če se spreminjajo samo sestavine gradbene parcele stavbe, območje gradbene parcele stavbe pa ostaja nespremenjeno. Če se parcele, ki so v zemljiški knjigi zaznamovane z zaznambo gradbene parcele stavbe, v katastru nepremičnin združijo v eno parcelo, zemljiška knjiga po uradni dolžnosti zbriše zaznambe gradbene parcele pri starih parcelah in zaznambo izvede pri novi parceli.

(22) Določila tega člena glede določanja gradbene parcele obstoječi stavbi se ne morejo uporabljati za stavbe, katerim je treba najprej določiti pripadajoče zemljišče skladno z zakonom, ki ureja vzpostavitev etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča.

1. člen

(prenehanje gradbene parcele stavbe)

(1) Gradbena parcela stavbe v celoti preneha z uničenjem stavbe, skupna gradbena parcela pa z uničenjem vseh stavb, ki jim pripada.

(2) Gradbena parcela stavbe preneha na delu zemljišča, ki je vanjo vključeno, če na njem preneha stvarna pravica lastnika parcele, na kateri stavba stoji.

(3) Gradbena parcela stavbe ne preneha, če stavba, zgrajena na podlagi stavbne pravice, postane sestavina zemljišča zaradi prenehanja stavbne pravice.

(4) Upravni organ, pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, z upravno odločbo ugotovi prenehanje gradbene parcele stavbe na zahtevo lastnika parcele stavbe, imetnika stavbne pravice, države ali občine ter vsake druge osebe, ki za to izkaže pravni interes, postopek pa se lahko začne tudi po uradni dolžnosti.

(5) Na podlagi pravnomočne odločbe iz prejšnjega odstavka se po uradni dolžnosti izbrišeta gradbena parcela iz katastra nepremičnin in zaznamba gradbene parcele iz zemljiške knjige.

**2. oddelek: Soglasje za spreminjanje meje parcele**

1. člen

(namen soglasja za spreminjanje meje parcele)

(1) Namen soglasja za spreminjanje meje parcele je zagotoviti in vzdrževati parcelno strukturo zemljišč, ki je skladna z občinskim prostorskim izvedbenim aktom.

(2) Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti v postopkih pogodbene komasacije ter postopkih združitve in delitve parcel, izravnave meje ter drugih postopkih, s katerimi se lahko v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, spreminja meja parcele.

(3) Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti za spreminjanje mej gradbenih parcel stavb in pripadajočih zemljiščih stavb iz evidence stavbnih zemljišč.

(4) Občina lahko z odlokom določi območje, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele tudi za spreminjanje mej parcel. Območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Obvezo za pridobitev soglasja v tem območju občina vpiše na parcele v katastru nepremičnin.

(5) Ne glede na prvi odstavek tega člena se lahko, kot območje iz prejšnjega odstavka, opredeli tudi območje iz druge alineje 144. člena tega zakona.

(6) Ne glede na tretji in četrti odstavek tega člena soglasja za spreminjanje meje parcele ni treba pridobiti ob parcelaciji zaradi razlastitve ali upravni komasaciji.

(7) Odločba o komasacijskem soglasju iz 169. člena tega zakona se šteje kot soglasje za spreminjanje meje parcele.

1. člen

(postopek izdaje soglasja za spreminjanje meje parcele)

(1) Soglasje za spreminjanje meje parcele izda občina na podlagi zahteve lastnika nepremičnine ali geodetskega podjetja v 15 dneh od prejema popolne zahteve. Zahteva vsebuje:

grafični prikaz starih in novih parcelnih mej;

podatek o površini starih in novih parcel ter

obrazložitev razlogov za spremembo meje in skladnosti spremembe meje z občinskim prostorskim izvedbenim aktom.

(2) Če občina v roku iz prejšnjega odstavka o izdaji soglasja za spreminjanje meje parcele ne odloči, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z občinskim prostorskim izvedbenim aktom.

**3. poglavje: PRESKRBA IN PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČ TER PRAVIC NA NJIH**

**1. oddelek: Načrt preskrbe z zemljišči**

1. člen

(načrt preskrbe z zemljišči)

(1) Količinsko in časovno usklajeno zagotavljanje zemljišč in pravic na njih za prostorski razvoj se izvaja na podlagi načrta preskrbe in upravljanja zemljišč (v nadaljnjem besedilu: načrt preskrbe).

(2) Načrt preskrbe vsebuje kratkoročni, srednjeročni in dolgoročni del, pri čemer se šteje, da je kratki rok obdobje do 2 leti, srednji rok od 2 do 5 let, dolgi rok od 5 do 15 let.

(3) Načrt preskrbe pripravi občina na podlagi razvojnih dokumentov občine in občinskih prostorskih aktov.

(4) Za oceno potreb po stavbnih in drugih zemljiščih se izdela strokovna podlaga, v kateri se:

analizira stanje stavbnih zemljišč iz evidence stavbnih zemljišč;

ocenijo potrebe po stavbnih zemljiščih za bivanje (stanovanja vseh vrst, zlasti javna najemna stanovanja), za gospodarske dejavnosti in družbene infrastrukture, za gospodarske javne službe in za druge sektorske načrte občine po časovnih obdobjih iz drugega odstavka tega člena.

(5) Za pripravo strokovne podlage se uporabijo tudi strokovne podlage pripravljene v postopkih priprave prostorskih aktov, zlasti urbanistična zasnova, ocene demografskega razvoja, gospodarskega razvoja po gospodarskih dejavnostih ter razvoja občinske prometne infrastrukture in drugih občinskih infrastrukturnih omrežij.

(6) Načrt preskrbe vsebuje tekstualni in grafični del. Strokovna podlaga iz prejšnjega odstavka je spremljajoče gradivo načrta preskrbe.

(7) Načrt preskrbe sprejme občinski svet.

(8) Načrt preskrbe je podlaga za izvajanje ukrepov zemljiške politike v skladu s tem zakonom ter za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje z zemljišči v skladu s predpisi, ki urejajo stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

**2. oddelek: Predkupna pravica države in občine**

1. člen

(predkupna pravica)

(1) Občina lahko določi območje predkupne pravice:

na stavbnih zemljiščih;

v ureditvenem območju naselja;

v drugem ureditvenem območju;

na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za graditev objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;

v območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

(2) Država lahko določi območje predkupne pravice v območju:

DPN,

uredbe o najustreznejši varianti ali

državnega prostorskega ureditvenega načrta.

(3) Območje predkupne pravice se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

(4) Območje predkupne pravice določi občinski svet z odlokom ali vlada z uredbo. Vlada lahko določi območje predkupne pravice z uredbo, s katero se sprejme državni prostorski izvedbeni akt.

1. člen

(izključitev predkupne pravice)

(1) Občina ne more uveljavljati predkupne pravice:

če lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, svojemu zakoncu ali zunajzakonskemu partnerju oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti;

če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe kakor tudi investitor gospodarske javne infrastrukture ali

pri prodaji etažne lastnine.

(2) Država ne more uveljavljati predkupne pravice v primerih iz prve in tretje alineje prejšnjega odstavka.

1. člen

(pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo)

(1) Lastnik nepremičnine, ki se nahaja v območju predkupne pravice, mora nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. O ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, se lastnik nepremičnine z državo ali občino ni dolžan pogajati.

(2) Država ali občina se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe pisno izjavi v 15 dneh od njenega prejema. V izjavi o zavrnitvi ponudbe se navede datum prejema ponudbe in ponujeno ceno.

(3) Če država ali občina v 15 dneh od prejema ponudbe ne predloži izjave o njenem sprejetju, se šteje, da država ali občina ponudbe ni sprejela. V tem primeru lahko lastnik nepremičnino proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena državi ali občini.

(4) Določba prejšnjega odstavka o višini cene za prodajo nepremičnine drugi osebi veže prodajalca še tri mesece po tem, ko je nepremičnino ponudil v odkup, vendar pa mora po preteku tega roka nepremičnino z enako ali drugačno ceno ponovno najprej ponuditi v odkup državi ali občini.

(5) Če občina ne namerava uveljaviti predkupne pravice, se o tem lahko izjavi že v lokacijski informaciji v skladu z 278. členom tega zakona, prodajalec pa v roku treh mesecev od njene izdaje občini ni dolžen dati ponudbe za odkup in ga v tem roku ne zavezujejo določbe o višini cene pri prodaji drugi osebi.

(6) Če gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije in občina ali država ne uveljavlja predkupne pravice, poteka prodaja kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča in gozdove.

(7) Prodajalec mora v primeru prodaje nepremičnine drugi osebi notarju predložiti pisno ponudbo, ki jo je dal državi ali občini, in izjavo države ali občine, da ponudbe ni sprejela ali da ne uveljavlja predkupne pravice, ali dokazilo o tem, da je že preteklo 15 dni od njegove ponudbe. Notar mora pred overitvijo podpisa preveriti, ali je bila ponudba vložena in ali občina ali država dejansko ni izdala izjave v predpisanem roku.

(8) Pogodba, sklenjena v nasprotju s tem členom, je nična.

**3. oddelek: Razlastitev in omejitve lastninske pravice**

**3.1 Splošna določba**

1. člen

(dopustnost razlastitve in omejitve lastninske pravice)

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko odvzame proti odškodnini ali nadomestilu v naravi (v nadaljnjem besedilu: razlastitev) ali omeji s pravico uporabe za določen čas, ter tudi obremeni z začasno ali trajno služnostjo.

(2) Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist, če je za dosego javne koristi nujno potrebna in je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

(3) Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena.

(4) Ne glede na določbe tega člena, se nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice ter za odškodnino uporablja ta zakon, če zakon ne določa drugače.

**3.2 Razlastitev**

1. člen

(namen razlastitve)

(1) Če so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega člena, se nepremičnina lahko razlasti za naslednje namene:

za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra;

za gradnjo in prevzem objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;

za gradnjo in prevzem objektov družbene infrastrukture;

za gradnjo javnih najemnih stanovanj.

(2) Poleg razlastitvenih namenov iz prejšnjega odstavka se lahko razlasti tudi nepremičnina, ki je potrebna za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če so bili ti ukrepi določeni zaradi izvedbe prostorskih ureditev iz prejšnjega odstavka.

(3) Za prevzem objektov in omrežij iz prvega odstavka tega člena se šteje pridobitev lastninske ali druge stvarne pravice na teh nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti in omrežja iz prve do tretje alineje prvega odstavka tega člena.

1. člen

(javna korist)

(1) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana, če:

so te nepremičnine vključene v DPN, državni prostorski ureditveni načrt, OPN, OPPN ali prostorskem izvedbenem aktu iz četrtega odstavka 62. člena tega zakona, in če so ti akti pripravljeni tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin, ali

je bilo na teh nepremičninah izdano celovito dovoljenje.

(2) Šteje se, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana tudi, če vlada ali občinski svet glede na svojo pristojnost načrtovanja za konkretno nepremičnino sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta na teh nepremičninah nujno potrebna in v javno korist, in če:

prostorski akt ni pripravljen z natančnostjo, kot jo določa prejšnji odstavek, a predvideva gradnjo objektov iz prvega odstavka prejšnjega člena;

gre za izvedbo dodatnih prostorskih ureditev v skladu s 88. členom tega zakona ali

se pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo objektov iz prvega odstavka prejšnjega člena na podlagi prostorskih izvedbenih aktov iz prve alineje prejšnjega odstavka izkaže, da je zaradi zagotavljanja funkcionalnih in tehničnih lastnosti objektov potreben poseg tudi na nepremičninah, ki niso zajete v teh prostorskih aktih.

(3) Pripravljavec sklepa vlade iz prejšnjega odstavka je ministrstvo, v katerega pristojnost spadata gradnja in prevzem objekta iz prvega odstavka 202. člena tega zakona.

(4) Pred sprejetjem se sklep iz drugega odstavka tega člena javno razgrne za najmanj 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom na svetovnem spletu in na krajevno običajen način. V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dajati pripombe in predloge o katerih mora pripravljavec sklepa zavzeti stališče ter o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov.

(5) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se šteje, da je javna korist za prevzem nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka 203. člena tega zakona izkazana za nepremičnine, na katerih so že zgrajeni objekti in omrežja gospodarske javne infrastrukture ali njihovi deli, ki so evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture.

1. člen

(razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec)

(1) Razlastitveni upravičenec je država ali občina.

(2) Razlastitvena zavezanka ali razlastitveni zavezanec (v nadaljnjem besedilu: razlastitveni zavezanec) je fizična ali pravna oseba, ki ima v lasti nepremičnino, ki je predmet razlastitve. Razlastitveni zavezanec je lahko tudi oseba javnega prava, razen države.

(3) Če je razlastitveni zavezanec občina ali druga oseba javnega prava in se nepremičnina uporablja za javne namene, se pri razlastitvi tehtata javna korist, ki se zasleduje z razlastitvijo, in javna korist, ki se zagotavlja z uporabo nepremičnine pred razlastitvijo.

(4) Če je oseba, vpisana v zemljiški knjigi kot lastnik nepremičnine, sklenila pravni posel, na podlagi katerega se lahko kot lastnik vpiše druga oseba, ima položaj stranke v razlastitvenem postopku tudi oseba, ki se lahko vpiše v zemljiško knjigo kot lastnik, če ta do konca razlastitvenega postopka na prvi stopnji predloži kot dokaz listino o lastninski pravici, sposobno za vpis v zemljiško knjigo. Razlastitveni organ mora osebo na to opozoriti.

(5) Če nastane spor o tem, kdo je razlastitveni zavezanec, imajo vse udeležene osebe pravico nastopati v razlastitvenem postopku kot stranke.

**3.2.1 Razlastitveni postopek**

1. člen

(pristojnost)

O razlastitvah prednostno odločajo v upravnem postopku na prvi stopnji upravne enote (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: upravni organ) in na drugi stopnji ministrstvo, razen če je z zakonom določeno drugače.

1. člen

(ponudba za odkup nepremičnine)

(1) Ponudbo za odkup pripravi razlastitveni upravičenec ali investitor na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine ter ocenjenih nadomestil za škodo in drugih stroškov v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo odškodnino za razlastitev.

(2) Kot ustrezna ponudba se šteje tudi pogodba zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim, ki ji je priloženo dokazilo o izplačilu celotne odškodnine.

(3) Razlastitveni upravičenec mora pri vročitvi ponudbe iz prejšnjega odstavka ravnati v skladu s pravili o vročanju priporočenih in vrednostnih pošiljk, ki jih določajo predpisi, ki urejajo poštne storitve. Če naslovnik pošiljke ne prevzame ali če odkloni prevzem, se s potekom roka za prevzem poštne pošiljke šteje, da je bila ponudba vročena.

1. člen

(skrbnik za posebne primere)

Na predlog razlastitvenega upravičenca upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu, v 60 dneh imenuje skrbnika za poseben primer, če:

v uradnih evidencah ne obstajajo podatki o lastniku nepremičnine in ta ni znan;

je iz razpoložljivih podatkov razvidno, da je lastnik nepremičnine umrl, vendar še ni razglašen za mrtvega ali dedovanje po njem še ni uvedeno;

ni mogoče ugotoviti stalnega ali začasnega prebivališča lastnika nepremičnine in nima zastopnika;

je lastnik nepremičnine v tujini in nima zastopnika ali pooblaščenca v Republiki Sloveniji;

ne prebiva na naslovu v Republiki Sloveniji oziroma na stalnem ali začasnem naslovu v tujini ali

gre za naknadno najdeno premoženje istega lastnika, dodatni sklep o dedovanju pa še ni bil izdan.

1. člen

(zahteva za razlastitev)

(1) Če razlastitveni upravičenec ali investitor v 30 dneh po vročitvi ponudbe za odkup z lastnikom nepremičnine ni uspel skleniti pogodbe o prodaji nepremičnine, sme razlastitveni upravičenec vložiti zahtevo za razlastitev, s čimer se začne razlastitveni postopek.

(2) Zahtevi za razlastitev se priložijo:

seznam nepremičnin, predlaganih za razlastitev, z njihovimi podatki iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige;

izvleček iz ustreznega prostorskega akta iz prvega odstavka 204. člena tega zakona, ki je podlaga razlastitvi, v primerih iz drugega odstavka 204. člena tega zakona pa še sklep vlade ali občinskega sveta;

razlastitveni elaborat z utemeljitvijo javne koristi in obrazložitvijo njene pravne podlage;

roki izvajanja del, zaradi katerih je predlagana razlastitev;

ponudba iz 207. člena tega zakona.

(3) V razlastitvenem elaboratu iz tretje alineje prejšnjega odstavka mora biti natančno določen obseg nepremičnin, glede katerih je predlagana razlastitev, pri čemer območje predlagane razlastitve ne sme presegati meje, določene s prostorskim izvedbenim aktom, razen v primeru iz tretje alineje drugega odstavka 204. člena tega zakona. Če je za izvedbo razlastitve potrebna parcelacija nepremičnine, mora razlastitveni elaborat vsebovati tudi načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

(4) Zahtevo za razlastitev lahko predloži tudi razlastitveni zavezanec, če ima lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno, ker je na tej nepremičnini:

uveljavljen državni prostorski načrt ali OPPN za prostorske ureditve, ki so lahko predmet razlastitve v skladu z 203. členom tega zakona, ali

že zgrajen objekt, ki je lahko predmet razlastitve v skladu z 203. členom tega zakona.

(5) Zahteva iz prejšnjega odstavka se lahko vloži, če razlastitveni upravičenec v 30 dneh od poziva k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja tega pogodbeno ne uredi z razlastitvenim zavezancem. Zahteva v tem primeru vsebuje seznam nepremičnin, opis dejanskega stanja, izvleček iz ustreznega prostorskega izvedbenega akta in poziv k ureditvi zemljiškoknjižnega stanja, ki je bil poslan razlastitvenemu upravičencu. Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca ali razlastitvenega zavezanca z odločbo dovoli izvedbo postopka parcelacije. Predlogu se priloži načrt parcelacije oziroma natančen opis predvidene parcelacije.

(6) Zahteva iz prve alineje četrtega odstavka tega člena se lahko vloži po desetih letih od uveljavitve uredbe o državnem prostorskem načrtu ali odloka o OPPN.

(7) Če upravni organ zahtevo razlastitvenega zavezanca z odločbo zavrne, razlastitveni zavezanec krije stroške postopka.

1. člen

(sklep o uvedbi razlastitvenega postopka)

(1) Po prejemu popolne zahteve za razlastitev upravni organ s sklepom odloči o uvedbi razlastitvenega postopka. Zoper ta sklep pritožba ni dovoljena.

(2) Na predlog razlastitvenega upravičenca upravni organ odloči tudi o položitvi zneska iz tretjega odstavka 215. člena tega zakona pri sodišču ali notarju.

(3) Upravni organ pošlje sklep o uvedbi razlastitvenega postopka sodišču, ki v skladu z zakonom, ki ureja zemljiško knjigo, odloči o zaznambi razlastitvenega postopka.

(4) Dokler razlastitveni postopek ni pravnomočno končan, ni dopusten promet z nepremičnino, ki je predmet razlastitve, ali njeno bistveno spreminjanje, brez soglasja razlastitvenega upravičenca. Pravni posel, sklenjen v nasprotju s tem odstavkom, je ničen.

1. člen

(pripravljalna dela v razlastitvenem postopku)

(1) Upravni organ lahko na podlagi predloga razlastitvenega upravičenca ali investitorja ali na predlog razlastitvenega zavezanca z odločbo dovoli izvedbo postopka za ureditev mej, parcelacije, merjenj, raziskav terena in drugih pripravljalnih del na nepremičninah, ki so predvidene za razlastitev. Pritožba ne zadrži izvršitve.

(2) Lastnik nepremičnin oziroma njihov posestnik mora dovoliti dostop na te nepremičnine osebam, ki se izkažejo z ustreznim pooblastilom predlagatelja izvedbe pripravljalnih del na podlagi pogodb za izvajanje pripravljalnih del in odločbe iz prejšnjega odstavka.

(3) O začetku pripravljalnih del njihov izvajalec pisno obvesti lastnika in posestnika nepremičnine najmanj osem dni pred začetkom izvajanja del.

(4) Lastniku zemljišča, ki mu je zaradi izvajanja pripravljalnih del nastala škoda, je predlagatelj izvedbe pripravljalnih del dolžan plačati odškodnino po pravilih civilnega prava.

(5) Če upravni organ zavrne zahtevo za razlastitev, geodetska uprava po pravnomočnosti odločbe o zavrnitvi na zahtevo razlastitvenega zavezanca ali investitorja odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj izvedbe pripravljalnih del pa mora odpraviti vse posledice pripravljalnih del ali pa, če to ni mogoče, izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino za vso dejansko škodo.

(6) Če v roku enega meseca ni sklenjen sporazum o odškodnini iz prejšnjega odstavka, to odškodnino odmeri na predlog razlastitvenega zavezanca sodišče v nepravdnem postopku.

1. člen

(odkup preostalih nepremičnin)

(1) Če razlastitveni zavezanec v postopku razlastitve ugotovi, da bi z razlastitvijo dela njegovih nepremičnin zanj izgubila gospodarski pomen tudi lastninska pravica na preostalem delu njegovih nepremičnin, lahko med razlastitvenim postopkom zahteva, da razlastitveni upravičenec odkupi tudi te nepremičnine.

(2) Razlastitveni zavezanec vloži zahtevo iz prejšnjega odstavka pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. O zahtevi upravni organ odloči hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

1. člen

(odločba o razlastitvi)

Upravni organ odloči o razlastitvi z odločbo po izvedenem ugotovitvenem postopku. Če se zahtevi ugodi ali delno ugodi, morajo biti v izreku odločbe navedene nepremičnine, ki se razlaščajo. Upravni organ lahko v odločbi določi rok ali datum za prevzem razlaščene nepremičnine, če se o tem dogovorijo stranke postopka, in rok za začetek gradnje objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana.

1. člen

(pridobitev lastninske pravice in posesti)

(1) Razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah s pravnomočno odločbo o razlastitvi.

(2) Razlastitveni upravičenec lahko prevzame posest na razlaščeni nepremičnini šele, ko plača odškodnino iz 216. člena tega zakona ali zagotovi razlastitvenemu zavezancu posest na nadomestni nepremičnini, če v odločbi o razlastitvi ni določen drugačen rok.

(3) Razlastitveni zavezanec izroči razlastitvenemu upravičencu razlaščeno nepremičnino prosto vseh stvari, ki niso sestavina te nepremičnine.

1. člen

(pridobitev lastninske pravice in posesti v nujnem postopku ali s položitvijo odškodnine in varščine)

(1) Če se razlastitev zahteva za namene iz prvega in drugega odstavka 203. člena tega zakona, ki zahtevajo hitro pridobitev nepremičnin, se izvede nujni razlastitveni postopek, v katerem odloča upravni organ prednostno, pritožba zoper odločbo o razlastitvi pa ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti, razen če zakon ne določa drugače. Razlog izbire in potreba uporabe nujnega postopka morata biti v zahtevi za razlastitev dodatno obrazložena in utemeljena.

(2) Nujni postopek se uporabi tudi za prevzem nepremičnin iz prve alineje prvega odstavka 203. člena tega zakona, ki so evidentirane v katastru gospodarske javne infrastrukture in imajo pridobljeno gradbeno dovoljenje.

(3) Pritožba zoper odločbo o razlastitvi ne zadrži prenosa lastninske pravice in pridobitve posesti tudi v primeru, da razlastitveni upravičenec pri sodišču ali notarju položi znesek v višini odškodnine za nepremičnino, kot izhaja iz ocenjevanja vrednosti nepremičnin in nadomestil za škodo po tem zakonu, ter varščino za morebitno škodo, povzročeno z nujnim postopkom, v višini ene polovice ocenjene odškodnine. Varščina se vračuna v odškodnino za razlaščeno nepremičnino, če pa jo presega, se v preseženem delu vrne razlastitvenemu upravičencu.

(4) V primerih iz prejšnjih odstavkov upravni organ odloči o odškodnini oziroma nadomestilu, če v razlastitvenem postopku razlastitveni upravičenec in zavezanec skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, ali napoti stranki na sodišče za odmero odškodnine v nepravdnem postopku, v primeru spora o pravici do odškodnine pa stranki napoti na pravdo.

(5) Glede vsebine in drugih značilnosti sporazuma iz prejšnjega odstavka se smiselno uporablja 217. člen tega zakona.

**3.2.2 Odškodnina in nadomestna nepremičnina**

1. člen

(odškodnina)

(1) Lastniku pripada za razlaščeno nepremičnino ustrezna odškodnina ali enakovredna nadomestna nepremičnina.

(2) Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, nadomestila za škodo in druge stroške, povezane z razlastitvijo ter denarno nadomestilo iz sedmega odstavka 109. člena, če ga razlastitveni zavezanec uveljavlja.

(3) Nadomestila za škodo so:

nadomestilo za škodo za spremljajoče objekte na nepremičnini;

nadomestilo za škodo zaradi uničenja ali zmanjšanja obstoječega pridelka na kmetijskih oziroma gozdnih zemljiščih;

nadomestilo za škodo zaradi zmanjšanja prihodkov iz naslova poslovanja poslovnega subjekta na nepremičnini,

nadomestilo za drugo škodo, povezano s poslovanjem poslovnega subjekta, za tiste dejavnosti, ki so priglašene pristojni finančni upravi in če so pridobljena vsa dovoljenja za opravljanje teh dejavnosti poslovnega subjekta in

nadomestilo iz sedmega odstavka 109. člena.

(4) Upravičenci do nadomestila za škodo so lastniki nepremičnin oziroma nosilci pravic na nepremičninah.

(5) Odškodnina se določi z uporabo metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov za umeščanje prostorskih ureditev državnega pomena.

(6) Če je razlastitveni upravičenec za omejitev ali odvzem lastninske pravice na isti nepremičnini za isti razlastitveni namen v preteklosti že plačal odškodnino, se ta odškodnina v revalorizirani vrednosti upošteva pri odškodnini zaradi razlastitve ali omejitve lastninske pravice na nepremičnini.

(7) Odškodnino in upravičene stroške, nastale v zvezi z razlastitvenim postopkom, plača razlastitveni upravičenec.

(8) Če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, lahko razlastitveni upravičenec izpolni svojo obveznost s položitvijo odškodnine pri sodišču.

1. člen

(sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu)

(1) Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti odločbe o razlastitvi upravni organ pozove razlastitvenega upravičenca in razlaščenca, naj skleneta sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu (v nadaljnjem besedilu: sporazum).

(2) V sporazumu za razlaščeno nepremičnino morajo biti določeni zlasti oblika in višina odškodnine ter rok, v katerem mora razlastitveni upravičenec izpolniti svojo odškodninsko obveznost in prevzeti razlaščeno nepremičnino ali izročiti nadomestno nepremičnino.

(3) Sporazum mora vsebovati vse podatke, potrebne za izpolnitev obveznosti razlastitvenega upravičenca.

(4) Sporazum je lahko dan na zapisnik pri upravnem organu, ki vodi postopek razlastitve. Upravni organ po prejetju sporazuma na zapisnik izda odločbo, v katero vključi vsebino sporazuma. Odločba se lahko izpodbija le iz razlogov, iz katerih se v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek, lahko izpodbija poravnava, vendar pa to ne zadrži izvršitve.

(5) Če je sporazum predložen v obliki notarsko overjene listine, ima moč izvršilnega naslova.

(6) Če v dveh mesecih po pozivu iz prvega odstavka tega člena ni sklenjen sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu, lahko razlastitveni upravičenec ali razlaščenec vloži predlog za odmero odškodnine oziroma določitev nadomestila v nepravdnem postopku na pristojnem sodišču.

1. člen

(nadomestilo v naravi)

(1) Če se odvzame lastninska pravica na stavbi oziroma delu stavbe, ki ga razlaščenec uporablja kot stanovanje, mora razlastitveni upravičenec zagotoviti razlaščencu lastninsko pravico na enakovredni stavbi oziroma delu stavbe, razen če razlaščenec zahteva odškodnino v denarju. Smiselno se te določbe uporabljajo tudi za nepremičnine, ki predstavljajo osnovna sredstva za opravljanje poklicne ali kmetijske dejavnosti razlaščenca.

(2) Ne glede na nadomestilo v naravi ima razlaščenec pravico do povračila stroškov, ki nastanejo v zvezi z razlastitvijo, kot so selitveni stroški, izgubljeni dobiček za čas selitve in morebitna zmanjšana vrednost preostale nepremičnine (v nadaljnjem besedilu: stranski stroški).

**3.2.3 Druge stvarne in obligacijske pravice**

1. člen

(druge stvarne in obligacijske pravice)

(1) V odločbi o razlastitvi je treba navesti, ali stvarne pravice na nepremičnini in obligacijske pravice ugasnejo.

(2) Upravni organ po uradni dolžnosti ugotovi imetnike pravic iz prejšnjega odstavka.

(3) Pravice iz prvega odstavka tega člena lahko ugasnejo le, če predlagatelj razlastitve to posebej zahteva. V tem primeru upravni organ ugotovi, ali je ugasnitev pravic nujno potrebna in sorazmerna z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Imetniki pravic imajo položaj stranke v postopku.

(4) Za postopek določitve odškodnine oziroma nadomestila za odvzete stvarne in obligacijske pravice se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za določitev odškodnine oziroma nadomestila za razlaščeno nepremičnino.

(5) Če se odvzame stvarna pravica, ki zagotavlja imetniku stanovanje ali prekine trajno najemno stanovanjsko razmerje, mora razlastitveni upravičenec taki osebi zagotoviti enakovredno pravico. Za enakovredno pravico se šteje istovrstna pravica na enakovredni stavbi oziroma stanovanju pod enakovrednimi pogoji, kot so najemnina, pogoji za prenehanje pogodbe in podobno, tako da je osebi zagotovljen enak dejanski in pravni položaj. Poleg tega ima taka oseba tudi pravico do odškodnine za stranske stroške.

(6) Oseba iz prejšnjega odstavka se lahko odloči za določitev odškodnine namesto zagotovitve enakovredne pravice.

**3.3 Omejitev lastninske pravice**

1. člen

(začasna uporaba)

(1) Za namene iz 203. in 253. člena tega zakona se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji s pravico uporabe za določen čas (v nadaljnjem besedilu: začasna uporaba).

(2) Za ustanovitev pravice začasne uporabe se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za služnost v javno korist.

1. člen

(služnost v javno korist)

(1) Lastninska pravica na nepremičnini se lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist (v nadaljnjem besedilu: služnost).

(2) S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za gradnjo omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ali njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe.

(3) Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za gradnjo ali nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor te javne infrastrukture.

(4) Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora upravičenec ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti.

(5) Zahtevi za obremenitev nepremičnine s služnostjo v javno korist se priloži:

seznam nepremičnin, predlaganih za obremenitev, z njihovimi podatki iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige;

izvleček iz DPN, državnega prostorskega ureditvenega načrta, OPN ali OPPN, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi;

opredelitev trajanja in načina služnosti, ponudbo za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz prejšnjega odstavka ter

* sklep vlade ali občinskega sveta, če je javna korist ugotovljena v skladu z drugim odstavkom 204. člena tega zakona.

(6) Ne glede na predpise, ki urejajo stvarnopravna razmerja, se lahko uvede postopek omejitve lastninske pravice tudi zoper posameznega solastnika ali skupnega lastnika nepremičnine, če so zanj izkazani pogoji za uvedbo postopka.

(7) Odločba o ustanovitvi služnosti v javno korist se lahko izvrši, ko postane pravnomočna, razen če upravni organ ugotovi, da gre za nujni postopek iz 215. člena tega zakona.

(8) V primeru ustanovitve služnosti lastniku nepremičnine pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček.

(9) Če ni v tem členu določeno drugače, se glede drugih vprašanj, ki niso posebej urejena, uporabljajo določbe tega zakona o razlastitvi.

**3.4 Vrnitev nepremičnine, ukinitev služnosti v javno korist in ukinitev pravice uporabe**

1. člen

(pravica do vrnitve)

(1) Če razlastitveni upravičenec v roku iz 213. člena tega zakona ne zagotovi začetka gradnje objekta ali objektov, zaradi katerih je bila razlastitev predlagana, lahko razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine pri upravnem organu, pristojnem za razlastitev.

(2) V primeru sklenitve pogodbe o prodaji oziroma nakupu nepremičnine lahko prejšnji lastnik razdre pogodbo pod pogoji, ob katerih je v skladu s prejšnjim odstavkom mogoče zahtevati vrnitev razlaščene nepremičnine.

1. člen

(vračanje nepremičnine)

(1) O vrnitvi nepremičnine se lahko razlastitveni upravičenec in razlaščenec sporazumeta, pri čemer se glede obličnosti sporazuma uporablja 217. člen tega zakona.

(2) Če se razlaščenec in razlastitveni upravičenec ne sporazumeta o vrnitvi nepremičnine, odloča o tem upravni organ. Če zahtevi ugodi, odloči tudi o vrnitvi nadomestnih nepremičnin ali plačilu odškodnine z zakonitimi zamudnimi obrestmi. Če je vrednost prej navedenih nepremičnin sporna zaradi povečanja ali zmanjšanja vrednosti, upravni organ napoti stranki na sodišče, ki o plačilu in odmeri odškodnine odloča v nepravdnem postopku.

1. člen

(ukinitev služnosti v javno korist in pravice uporabe)

Če se izkaže, da pravica do začasne uporabe iz 220. člena tega zakona ali služnost v javno korist iz 221. člena tega zakona ni več nujno potrebna za izvedbo namena, zaradi katerega je bila ustanovljena, upravni organ na predlog lastnika oziroma upravičenca to pravico ukine z odločbo.

1. člen

(učinek odprave odločbe o razlastitvi)

Odločba o razlastitvi se na zahtevo razlaščenca odpravi, če razlastitveni upravičenec ne plača ali položi odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu po:

izdaji odločbe o sporazumno določeni odškodnini oziroma nadomestilu,

sklenitvi sporazuma pred notarjem ali

pravnomočni odločitvi o odmeri odškodnine na sodišču.

**4. poglavje: FINANČNA SREDSTVA ZEMLJIŠKE POLITIKE**

**1. oddelek: Komunalni prispevek**

1. člen

(komunalni prispevek)

(1) Komunalni prispevek je obvezna dajatev občini, ki jo plača zavezanka ali zavezanec za plačilo komunalnega prispevka (v nadaljnjem besedilu: zavezanec) zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek je komunalni prispevek za novo komunalno opremo in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

(3) Uporaba komunalne opreme je uporaba tiste vrste komunalne opreme, ki jo objekt uporablja, ne da bi se nanjo tudi priključil.

(4) Plačilo komunalnega prispevka je pogoj za priključitev objekta na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma začetek uporabe posamezne vrste komunalne opreme. Pristojni izvajalec gospodarske javne službe priključi objekt na posamezno vrsto komunalne opreme, ko pridobi potrdilo občine o poravnanih obveznostih plačila komunalnega prispevka.

(5) Ne glede na prejšnji odstavek lahko pristojni izvajalec gospodarske javne službe v primeru odmere zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča priključi objekt na komunalno opremo tudi preden so poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka, če se občina in uporabnik komunalne opreme dogovorita o drugačnih možnosti plačila komunalnega prispevka.

(6) S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti.

(7) Občina vodi evidenco plačil komunalnih prispevkov 20 let. Za objekt, za katerega so poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka, se vodijo najmanj podatek o komunalni opremi, za katero je bil odmerjen komunalni prispevek, ter podatki o površini gradbene parcele stavbe, zmogljivosti in namembnosti objekta, za katerega je bil odmerjen komunalni prispevek.

(8) Vlada predpiše vrste objektov, za katere se odmerja komunalni prispevek ter podrobneje predpiše odmero in način izračuna komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo.

1. člen

(komunalni prispevek za novo komunalno opremo)

(1) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je namenjen povrnitvi stroškov opremljanja občini.

(2) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se izračuna ob upoštevanju obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere iz četrtega odstavka 164. člena tega zakona in meril za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno iz petega odstavka 164. člena tega zakona.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme iz programa opremljanja se lahko odmeri, če je zemljišče v obračunskem območju tovrstne komunalne opreme.

(4) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se lahko odmeri le za tisto komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja in:

jo je občina že zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak raven oskrbe, če se pri podrobnejšem projektiranju ali izvedbi izkaže, da so zaradi tehničnih, funkcionalnih ali drugih rešitev oziroma razmer potrebna odstopanja od rešitev načrtovane komunalne opreme iz programa opremljanja, ali

je občina še ni zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja, vendar le, če zavezanec in občina skleneta pogodbo o priključitvi v skladu z 239. členom tega zakona.

(5) Šteje se, da je komunalna oprema iz prve alineje prejšnjega odstavka nova najpozneje dokler niso izvedene vse prostorske ureditve, ki so s prostorskim izvedbenim aktom načrtovane v območju opremljanja.

(6) S plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na novo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe ali mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu v skladu s programom opremljanja ali pogodbo o priključitvi iz 239. člena tega zakona.

1. člen

(komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo)

(1) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je namenjen zagotavljanju finančnih sredstev za razširjeno reprodukcijo komunalne opreme.

(2) Za obremenitev obstoječe komunalne opreme iz prejšnjega odstavka štejeta tudi posredna priključitev na obstoječo komunalno opremo prek nove komunalne opreme iz programa opremljanja ali pogodbe o opremljanju ter posredna priključitev prek priključkov obstoječih objektov.

(3) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmerja v območju celotne občine. Vključenost zemljišča, na katerem je objekt, za katerega mora zavezanec plačati komunalni prispevek, v oskrbno območje iz tretjega odstavka 230. člena tega zakona, ni pogoj za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(4) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna ob upoštevanju stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz tretjega odstavka 230. člena tega zakona in meril za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz četrtega odstavka 230. člena tega zakona..

(5) Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, se zavezancu iz tretjega odstavka 229. člena tega zakona odmeri le pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(6) S plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe.

(7) Vlada podrobneje predpiše način izračuna pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz petega odstavka tega člena.

1. člen

(zavezanec za plačilo komunalnega prispevka)

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je:

lastnik zemljišča, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja;

investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje ali uporablja komunalno opremo iz programa opremljanja, ali

investitor oziroma lastnik objekta, ki povečuje zmogljivost tega objekta.

(2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je investitor oziroma lastnik:

objekta, ki se na novo neposredno ali posredno priključuje na ali uporablja obstoječo komunalno opremo;

objekta, kateremu se povečuje zmogljivost ali

objekta, kateremu se spreminja namembnost.

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je tudi:

zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, če se komunalna oprema iz programa opremljanja neposredno ali posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo;

investitor, ki gradi objekt v območju, ki se opremlja na podlagi pogodbe o opremljanju, če se komunalna oprema, ki je predmet pogodbe o opremljanju, posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

1. člen

(podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

(1) Podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

stroški obstoječe komunalne opreme,

stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere in

merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(2) Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so dejanski stroški izvedenih investicij oziroma ocenjena vrednost posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Izraženi so v eurih.

(3) Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta. Izraženi so v eurih/m2.

(4) Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

površina gradbene parcele stavbe,

zmogljivost objekta,

razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,

faktor namembnosti objekta in

prispevna stopnja zavezanca.

(5) Podlage iz prvega odstavka tega člena se določijo ob upoštevanju oskrbnega območja posamezne vrste obstoječe komunalne opreme v celotni občini

(6) Oskrbno območje posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so poselitvena območja, na katerih se zagotavlja priključevanje oziroma uporaba posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Oskrbno območje posamezne vrste obstoječe komunalne opreme se opredeli v elaboratu iz sedmega odstavka tega člena, pri čemer se za vsako vrsto obstoječe komunalne opreme opredeli eno oskrbno območje.

(7) Podlage iz prvega odstavka tega člena se izdelajo na podlagi elaborata,ki vsebuje grafični in tekstualni del in se izdela v digitalni obliki.

(8) Ne glede na prejšnji odstavek elaborata ni treba izdelati, če občina stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere določi tako, da jih povzame iz predpisa iz petega odstavka 231. člena tega zakona.

(9) Podlage iz prvega odstavka tega člena sprejme občina z odlokom.

(10) Odloku iz prejšnjega odstavka tega člena se dodeli identifikacijska številka, pod katero se ta akt objavi v prostorskem informacijskem sistemu. V prostorskem informacijskem sistemu se objavi tudi elaborat iz sedmega odstavka tega člena.

(11) Glede objave odloka iz prejšnjega odstavka se smiselno uporablja 57. člen tega zakona, glede osebnih podatkov pa 59. člen tega zakona.

(12) Občina na zahtevo ministrstva v 15 dneh po prejemu zahteve pošlje veljavne podlage iz prvega odstavka tega člena ministrstvu.

(13) Vlada podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in vsebino elaborata iz sedmega odstavka tega člena.

1. člen

(nadomestna uporaba podlag in pravil za odmero in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)

(1) Če občina ne določi podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v skladu s prejšnjim členom, komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmeri na podlagi nadomestnih podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(2) Nadomestne podlage za odmero komunalnega prispevka za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz prejšnjega člena so:

* povprečni stroški opremljanja zemljišč s komunalno opremo na enoto mere (izraženi v eurih na m2)
* merili zmogljivosti objekta in površina gradbene parcele stavbe.

(3) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v primeru iz prvega odstavka tega člena se izračuna ob upoštevanju povprečnih opremljanja zemljišč s komunalno opremo na enoto mere in meril iz prejšnjega odstavka.

(4) Ne glede na tretji odstavek prejšnjega člena lahko občina določi stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere tako, da povzame povprečne stroške opremljanja zemljišč s komunalno opremo na enoto mere iz prve alineje drugega odstavka tega člena.

(5) Povprečne stroške opremljanja zemljišč s komunalno opremo na enoto mere in izračun komunalnega prispevka v primeru uporabe nadomestnih podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo podrobneje predpiše minister.

1. člen

(odmera komunalnega prispevka)

(1) Za odmero komunalnega prispevka je pristojna občina, v kateri je objekt, za katerega se odmerja komunalni prispevek.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je za odmero komunalnega prispevka pristojna tista občina, ki ima v lasti komunalno opremo, na katero se objekt priključuje, če to ni občina, v kateri je objekt.

(3) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se odmeri zaradi:

gradnje objekta;

akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo;

legalizacije objekta;

naknadne priključitve objekta na novo komunalno opremo iz programa opremljanja.

(4) Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se ne odmerja v primerih, ko občina z investitorjem sklene pogodbo o opremljanju v skladu s 167. členom tega zakona.

(5) Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmeri zaradi:

gradnje objekta;

izboljšanja opremljenosti s komunalno opremo;

legalizacije objekta;

naknadne priključitve na posamezno vrsto obstoječe komunalne opreme.

(6) Komunalni prispevek se odmeri z odmerno odločbo.

(7) Če se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmerja zaradi gradnje objekta, ki se posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo preko nove komunalne opreme iz programa opremljanja, se izda ena odmerna odločba, s katero se odmeri komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo.

(8) Zoper odmerno odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča župan. Rok za odločitev o pritožbi je 30 dni.

(9) Elektronsko poslovanje za odmero komunalnega prispevka zaradi gradnje in legalizacije objekta poteka prek storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona v okviru prostorskega informacijskega sistema.

1. člen

(odmera komunalnega prispevka zaradi gradnje objekta)

(1) Komunalni prispevek zaradi gradnje objekta se odmeri na zahtevo investitorja, razen v primeru spremembe namembnosti nezahtevnega objekta, ko se komunalni prispevek odmeri po uradni dolžnosti po dokončnosti oziroma pravnomočnosti gradbenega dovoljenja.

(2) Vloga za odmero komunalnega prispevka zaradi gradnje objekta iz prejšnjega odstavka, se vloži v elektronski obliki z vsebino iz predpisanega obrazca preko storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se vloga odmero komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka lahko vloži v pisni obliki na občino..

(4) Vlogi za odmero komunalnega prispevka iz drugega odstavka tega člena vsebuje:

podatki o objektu;

dokončno oziroma pravnomočno gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev;

mnenja pristojnih mnenjedajalcev za priključevanje na komunalno opremo;

dokumentacijo za izvedbo gradnje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če gre za novogradnjo manj zahtevnega, zahtevnega objekta ali za rekonstrukcijo objekta;

dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če gre za novogradnjo ali rekonstrukcijo nezahtevnega objekta;

dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če gre za spremembo namembnosti objekta.

(5) Vlogi za odmero komunalnega prispevka iz drugega odstavka tega člena se lahko priložijo tudi podatki in dokazila o morebitnih preteklih vlaganjih v komunalno opremo, že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka in druga dokumentacija, pomembna za odločitev o odmeri komunalnega prispevka.

(6) Šteje se, da so k vlogi priloženi dokumenti iz četrtega in petega odstavka tega člena, če so evidentirani v storitvi za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona ali vloženi na občino.

(7) Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni od popolne vloge, razen pri odmeri komunalnega prispevka za enostavne objekte, kjer je rok za izdajo odmerne odločbe osem dni.

(8) Plačilo komunalnega prispevka v primeru novogradnje in rekonstrukcije objekta je pogoj za prijavo začetka gradnje objekta, razen če odmerna odločba ni izdana v roku iz prejšnjega odstavka ali če o pritožbi ni odločeno v roku iz osmega odstavka 232. člena tega zakona.

(9) Plačilo komunalnega prispevka v primeru spremembe namembnosti objekta, razen nezahtevnega objekta, je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za spremembo namembnosti objekta, razen če odmerna odločba ni izdana v roku iz sedmega odstavka tega člena ali, če o pritožbi ni odločeno v roku iz osmega odstavka 232. člena tega zakona.

(10) Občina najpozneje naslednji dan po plačilu komunalnega prispevka v storitvi za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona potrdi plačilo komunalnega prispevka.

(11) Podrobnejšo vsebino obrazca vloge iz četrtega odstavka tega člena predpiše minister .

1. člen

(odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti)

(1) Komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti se odmeri, če se zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, na katero se obstoječi objekt do zdaj ni mogel priključiti oziroma mu ni bila omogočena njena uporaba.

(2) Komunalni prispevek iz prejšnjega odstavka se odmeri po uradni dolžnosti kot komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, če so izpolnjeni pogoji iz tretjega odstavka 161. člena tega zakona.

(3) Pri odmeri komunalnega prispevka iz prvega odstavka tega člena se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc. Če zavezanec dokaže, da je dejanska zmogljivost objekta manjša od zmogljivosti, navedene v uradnih evidencah, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva zmogljivost iz elaborata za vpis v uradno evidenco pod pogojem, da je vložena popolna vloga za vpis spremembe zmogljivosti v uradno evidenco.

(4) Občinski upravni organ pozove zavezanca, naj ji predloži podatke iz prejšnjega odstavka, če ti niso razvidni iz uradne evidence.

(5) Komunalni prispevek iz prvega odstavka tega člena se lahko odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti zemljišča ali najpozneje v dveh letih od priključitve objekta na javno omrežje, pri čemer začne rok teči z dnem pridobitve uporabnega dovoljenja, ali z dnem, ko je zgrajena komunalna oprema predana v upravljanje, če za gradnjo komunalne opreme gradbeno dovoljenje ni predpisano.

1. člen

(odmera akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo)

(1) Akontacija komunalnega prispevka za novo komunalno opremo se odmeri po uradni dolžnosti lastniku urejenega zazidljivega zemljišča v območju opremljanja, ki je na novo opremljeno s komunalno opremo iz programa opremljanja, če je zgrajena ali predana v upravljanje vsa komunalna oprema v obračunskih območjih, kjer leži urejeno zazidljivo zemljišče.

(2) Akontacija komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se odmeri od površine urejenega zazidljivega zemljišča.

(3) Plačana akontacija komunalnega prispevka iz prvega odstavka tega člena se upošteva pri odmeri komunalnega prispevka zaradi gradnje.

(4) Podrobnejši način izračuna akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in upoštevanja plačane akontacije iz prejšnjega odstavka predpiše vlada.

1. člen

(odmera komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta)

(1) Komunalni prispevek zaradi legalizacije objekta se odmeri na zahtevo investitorja pred izdajo odločbe o legalizaciji ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(2) Vloga za odmero komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta se vloži po tem, ko upravni organ, pristojen za gradbene zadeve, potrdi, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, razen pogoja poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka.

(3) Vloga za odmero komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta se vloži v elektronski obliki z vsebino iz predpisanega obrazca preko storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek se vloga za odmero komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka lahko vloži v pisni obliki na občino.

(5) Vloga za odmero komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta vsebuje:

podatke o objektu;

dokumentacijo za legalizacijo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, in

potrdilo, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(6) Vloga za odmero komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se lahko priložijo tudi podatki in dokazila o morebitnih preteklih vlaganjih v komunalno opremo, že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka in druga dokumentacija, pomembna za odločitev o odmeri komunalnega prispevka.

(7) Šteje se, da so k vlogi priloženi dokumenti iz petega in šestega odstavka tega člena, če so evidentirani v storitvi za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGarditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona ali oddani na občino.

(8) Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni od popolne vloge.

(9) Plačilo komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta je pogoj za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja razen, če odmerna odločba ni izdana v roku iz prejšnjega odstavka ali če o pritožbi ni odločeno v roku iz osmega odstavka 232. člena tega zakona.

(10) Občina najpozneje naslednji dan po plačilu komunalnega prispevka v storitvi za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGRaditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona potrdi plačilo komunalnega prispevka.

(11) Podrobnejšo vsebino obrazca vloge iz petega odstavka tega člena predpiše minister.

1. člen

(odmera komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta)

(1) Komunalni prispevek zaradi priključitve obstoječega objekta se odmeri na zahtevo lastnika objekta, pred priključitvijo obstoječega objekta na novo vrsto komunalne opreme, na katero do tedaj še ni bil priključen, in pri tem ne gre za izboljšanje opremljenosti zemljišča.

(2) Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc. Če zavezanec dokaže, da je dejanska zmogljivost objekta manjša od zmogljivosti navedene v uradnih evidencah, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva zmogljivost iz elaborata za vpis v uradno evidenco, pod pogojem, da je vložena popolna vloga za vpis spremembe v uradno evidenco.

(3) Če podatki iz prejšnjega odstavka niso navedeni v uradni evidenci, občina pozove zavezanca, naj mu predloži podatke iz prejšnjega odstavka.

1. člen

(obročno odplačevanje komunalnega prispevka)

(1) Občina lahko predpiše možnost obročnega plačevanja komunalnega prispevka v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi:

izboljšanja opremljenosti zemljišča in

akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

(2) V primeru obročnega odplačevanja komunalnega prispevka se komunalni prispevek plača v enakih zaporednih mesečnih obrokih. Občina glede na vrednost odmerjenega komunalnega prispevka predpiše število zaporednih obrokov oziroma najdaljšo dobo odplačevanja in najmanjšo višino posameznega obroka ter pogoje za odobritev obročnega odplačevanja.

(3) Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti je lahko najdaljša doba odplačevanja 36 mesecev, pri čemer je najmanjši znesek obroka 50 eurov.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek lahko občina za socialno šibkejše občane predpiše tudi daljšo dobo odplačevanja in nižji najmanjši znesek obroka.

(5) Pri odmeri akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je lahko najdaljša doba odplačevanja 24 mesecev, pri čemer je lahko najmanjši znesek obroka 200 eurov.

(6) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka mora v primeru obročnega odplačevanja komunalnega prispevka, to finančno zavarovati, in sicer z::

zastavo premoženja,

zavarovanjem pri zavarovalnici,

bančno garancijo ali

poroštvom.

(7) Ne glede na prejšnji odstavek finančno zavarovanje obročnega odplačevanja komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti ni potrebno, če znesek, za katerega je odobreno obročno odplačevanje, ne presega 3.500 eurov.

(8) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka vloži vlogo za obročno odplačevanje komunalnega prispevka najpozneje do dne zapadlosti obveznosti plačila komunalnega prispevka.

(9) Če zavezanec zamudi s plačilom treh zaporednih obrokov in po opozorilu občine v roku 30 dni ne poravna svojih zapadlih obveznosti, zapadejo v takojšnje plačilo tudi vsi preostali neporavnani obroki komunalnega prispevka, razen če se zavezanec in občina ne dogovorita drugače.

(10) Če je obročno odplačevanje daljše od 12 mesecev, se zaračunajo obresti. Če občina ne predpiše načina obrestovanja, se zaračunajo obresti po evropski medbančni obrestni meri.

1. člen

(pogodba o priključitvi)

(1) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in občina se s pogodbo o priključitvi dogovorita, da bo občina odmerila komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, še preden bo komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje, ter o roku, do katerega bo občina zagotovila opremljanje stavbnih zemljišč. V pogodbi o priključitvi se določijo tudi druge pravice in obveznosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. Če občina ne zagotovi opremljanja in ne omogoči priključitve na komunalno opremo v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo.

(2) S sklenjeno pogodbo o priključitvi iz prejšnjega odstavka investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

1. člen

(zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo)

(1) Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za gradnjo gospodarske javne infrastrukture, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ne uvršča med stavbe.

(2) Če se objekt nadomešča zaradi naravne ali druge nesreče, se v obsegu nadomeščenega objekta komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ne plača, in sicer ne glede na to, ali se objekt zgradi na isti ali na drugi lokaciji.

(3) Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo se ne plača za objekte, katerih investitor je občina ali pravna oseba javnega prava, katere ustanoviteljica je občina

(4) Če je občina ali oseba iz prejšnjega odstavka investitor le za del objekta, se oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo upošteva le za ta del objekta.

1. člen

(občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka)

(1) Občina lahko ob upoštevanju razvojnih dokumentov predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, in sicer:

delno oprostitev do višine 50 odstotkov za gradnjo vseh ali posameznih vrst stanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov;

* delno ali celotno oprostitev za gradnjo vseh ali posameznih vrst nestanovanjskih stavb v skladu s predpisi, ki urejajo klasifikacijo vrst objektov;
* delno oprostitev do višine 50 odstotkov za prizidavo ali rekonstrukcijo obstoječega objekta.

(2) Občina lahko predpiše oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo za stavbe, ki so enostavni objekti, in se gradijo kot pomožni objekti na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta.

1. člen

(upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka)

(1) Če investitor plača komunalni prispevek za novo oziroma obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje, ne prijavi pa začetka gradnje oziroma mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, ni upravičen do vračila komunalnega prispevka. Poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka se investitorju ali njegovemu pravnemu nasledniku upoštevajo pri naslednji odmeri na predmetnem zemljišču ali v funkcionalno zaokroženem območju, v katerem je več med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih objektov, če gre za gradnjo v kompleksnih območjih.

(2) Poravnane obveznosti iz prejšnjega odstavka se upoštevajo največ 20 let od njihovega plačila.

(3) Občina pri odmeri komunalnega prispevka upošteva pretekla vlaganja ali že poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka, če gre za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta na predmetnem zemljišču.

(4) Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka predpiše delno ali celotno upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo oziroma že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne opreme v primeru vlaganja zavezanca ali njegovega pravnega naslednika v izgradnjo posamezne vrste komunalne opreme ali v obliki finančnih ali drugih sredstev.

(5) Občina lahko pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča določi upoštevanje preteklih vlaganj v individualne sisteme za komunalno samooskrbo.

(6) Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi legalizacije v primeru izdaje dovoljenja za objekt daljšega obstoja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, se pri objektu, za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, objekt pa je zgrajen v nasprotju z njim, upošteva že poravnan komunalni prispevek ali plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča.

(7) Za objekt, za katerega se šteje, da ima v skladu s 197. členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) uporabno dovoljenje, se šteje, da ima poravnan komunalni prispevek za komunalno opremo, na katero je objekt priključen, ali mu je omogočena njena uporaba.

1. člen

(namenska poraba sredstev, zbranih s komunalnim prispevkom)

(1) Komunalni prispevek je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme. Občina predpiše komunalni prispevek kot namenski prihodek.

(2) Sredstva, zbrana s komunalnimi prispevki, občina uporabi le za gradnjo komunalne opreme v skladu z načrtom razvojnih programov občinskega proračuna.

1. člen

(prispevek za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme za začasne objekte)

(1) Za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme za začasne nujne in začasne skladiščne objekte v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (v nadaljnjem besedilu: začasni objekt), se odmeri prispevek za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme za začasne objekte (v nadaljnjem besedilu: prispevek za začasne objekte).

(2) Za določitev zavezanca za plačilo prispevka za začasne objekte se smiselno uporablja prva alineja drugega odstavka 229. člena tega zakona.

(3) Za odmero prispevka za začasne objekte se smiselno uporabljata 233. in 237. člen tega zakona.

(4) Prispevek za začasne objekte se izračuna na podlagi zmogljivosti začasnega objekta in predvidenega časa postavitve začasnega objekta ob uporabi povprečnih stroškov opremljanja zemljišč s komunlano opremo na enoto mere iz prve alineje drugega odstavka 231. člena tega zakona.

(5) Plačilo prispevka za začasne objekte je pogoj za priključitev začasnega objekta na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma začetek uporabe posamezne vrste komunalne opreme. Pristojni izvajalec gospodarske javne službe lahko priklopi začasni objekt na posamezno vrsto komunalne opreme, ko pridobi potrdilo občine o poravnanem plačilu prispevka za začasne objekte.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek se začasni nujni objekt v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, lahko priključi na komunalno opremo tudi če prispevek za začasne objekte ob priključitvi še ni poravnan.

(7) Plačan prispevek za začasne objekte se upošteva pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi graditve objekta na predmetnem zemljišču oziroma v funkcionalno zaokroženem območju, v katerem je več med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih objektov, če gre za gradnjo na kompleksnih območjih.

(8) Vlada podrobneje predpiše podlage in način izračun prispevka za začasne objekte.

**2. oddelek: Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče**

1. člen

(namen takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče)

Občina lahko za doseganje racionalne rabe prostora in razvoja stavbnih zemljišč določi območja, v katerih se plačuje taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče.

1. člen

(neizkoriščeno stavbno zemljišče)

Kot neizkoriščeno stavbno zemljišče se šteje zemljišče:

ki je vpisano v evidenco stavbnih zemljišč kot urejeno zazidljivo zemljišče;

na njem ni pridobljeno veljavno gradbeno dovoljenje;

samo ali skupaj s sosednjimi zemljišči izpolnjuje pogoje glede velikosti gradbene parcele v skladu s prostorskim aktom in

se nahaja v območju, kjer se plačuje taksa za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

1. člen

(območje plačevanja takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče)

(1) Območje, v katerem se plačuje taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče, določi občina na podlagi ciljev in prioritet prostorskega razvoja občine, kot jih določajo prostorski akti in drugi razvojni dokumenti občine, ter na podlagi trendov prostorskega razvoja in bilance površin.

(2) Območje plačevanja takse se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin.

(3) Območje plačevanja takse določi občinski svet z odlokom, lahko pa tudi z odlokom, s katerim je sprejel OPN ali OPPN. Če določi območje s samostojnim odlokom, ga v postopku priprave javno objavi in obravnava ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki urejajo javno objavo osnutka OPN.

(4) Območje plačevanja takse se vodi v evidenci stavbnih zemljišč.

1. člen

(zavezanec za plačilo takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče)

Takso na neizkoriščeno stavbno zemljišče plačuje lastnik zemljišča, v primeru ustanovitve stavne pravice pa imetnik stavbne pravice na tem zemljišču, ki je v območju plačevanja te takse.

1. člen

(višina takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče)

(1) Višino takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče določi občina z odlokom, ki mora biti uveljavljen pred 1. januarjem leta, za katerega se odmerja. Občina pri določanju višine takse upošteva podrobnejšo namensko rabo prostora.

(2) Taksa znaša največ 0,3 eurov na m2 neizkoriščenega stavbnega zemljišča.

(3) Taksa se plačuje letno do 31. marca za preteklo leto.

1. člen

(odločba o odmeri takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče)

(1) Občina odmeri takso na neizkoriščeno stavbno zemljišče zavezancu z odločbo po uradni dolžnosti.

(2) O zemljiščih, za katera se z odločbo iz prejšnjega ostavka določi plačevanje takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče, občina vodi javno evidenco, ki je povezljiva z evidenco stavbnih zemljišč.

1. člen

(oprostitve)

(1) Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče se ne plačuje za zemljišča v lasti občine.

(2) Taksa se ne plača za leto, v katerem lastnik nepremičnine ali imetnik stavbne pravice pridobi pravnomočno gradbeno dovoljenje.

1. člen

(pripadnost in namenskost sredstev)

(1) Taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče pripada proračunu občine, v kateri je zemljišče.

(2) Prihodki iz takse so namenski vir občine za financiranje ukrepov zemljiške politike.

**5. poglavje: PRENOVA IN UREJENOST PROSTORA**

**1. oddelek: Ukrepi pri prenovi**

1. člen

(obveznosti na območju prenove)

(1) Lastniki nepremičnin v območju prenove so obvezani izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z OPPN, izdelanim za to območje.

(2) Občina in lastniki nepremičnin v območju prenove se dogovorijo za soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah, kar se uredi s pogodbo.

(3) Če se prenova financira z javnimi sredstvi, lahko občina med prenovo začasno omeji pravico uporabe nepremičnine, če je to potrebno zaradi nemotene tehnične izvedbe prenovitvenih del oziroma zaradi varnosti uporabnikov nepremičnin.

(4) S pogodbo med občino in lastnikom nepremičnine iz prejšnjega odstavka se določijo:

višina in način povrnitve vloženih občinskih sredstev v prenovo nepremičnine;

možnosti odkupa, solastništva ali drugih stvarnih in obligacijskih razmerij na nepremičnini, kadar njen lastnik ni sposoben financirati prenove;

odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine in

druge medsebojne obveznosti, ki izhajajo iz prenove.

(5) Če je lastniku nepremičnina iz tretjega odstavka tega člena osnovni vir dohodka, mu mora občina povrniti škodo, ki nastane z omejitvijo uporabe nepremičnine, ali zagotoviti enakovredne nadomestne prostore za nemoteno opravljanje dejavnosti.

(6) Če lastnik nepremičnine iz tretjega odstavka tega člena to uporablja za prebivanje in je zaradi prenove prebivanje onemogočeno, mora občina njemu in drugim posameznikom, ki imajo prijavljeno stalno prebivališče na naslovu, kjer je prebivanje onemogočeno, in tam tudi dejansko prebivajo, zagotoviti primerno začasno prebivališče. Odškodnina lastniku zaradi omejene uporabe nepremičnine se v tem primeru ne prizna.

(7) Občina po sprejetju OPPN za posege v prostor v okviru projekta prenove zagotovi transparentno in sprotno obveščanje, usklajevanje, spremljanje in izmenjavo informacij z vsemi udeleženci, vključenimi v prenovo, in s širšo javnostjo. Občina vzpostavi spletno stran, na kateri pregledno predstavi vse podatke, vključno s finančnimi elementi projekta prenove. Občina zagotovi tudi strokovna pojasnila v zvezi s projektom prenove oziroma informacijsko pisarno, če prenova zadeva več ljudi.

1. člen

(nove dejavnosti v območju prenove)

Če v območjih oziroma v objektih, pomembnih z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti, je treba s prenovo omogočiti druge dejavnosti, ki upoštevajo naravne vrednote in kulturno dediščino v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine.

**2. oddelek: Odreditev vzdrževanja**

1. člen

(namen odreditve vzdrževanja)

Občina lahko za ohranjanje in izboljšanje urejenosti naselja in krajine ob hkratnem upoštevanju zahtev s področja urejanja prostora, graditve, varstva okolja, varstva kulturne dediščine in ohranjanja narave v določenih primerih zapove upoštevanje prostorskega izvedbenega akta in ustrezno izvedbo posega v prostor tako, da odredi vzdrževanje.

1. člen

(razlogi za odreditev vzdrževalnih del)

Če so na objektih ali zemljiščih, vključno z zasaditvijo teh zemljišč in na drugih sestavinah zemljišč (v nadaljnjem besedilu tega poglavja: nepremičnina), take pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov, lastnega učinkovanja ali učinkovanja tretjih kvarno vplivajo na urejenost naselja in krajine ali ovirajo redno rabo okoliških javnih površin in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja teh nepremičnin, pa ne gre za nevarno gradnjo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, lahko občina naloži lastniku, da izvede potrebna vzdrževalna dela.

1. člen

(merila za ugotovitev kvarnega vpliva)

(1) Kvarni vpliv je kombinacija pomanjkljivega stanja nepremičnine in njene lokacije ali namena.

(2) Merila za ugotavljanje pomanjkljivega stanja nepremičnine so zlasti:

močno odpadanje zaključnih plasti fasade;

poškodovana streha ali napušč;

poškodbe na fasadi, njena močna onesnaženost ter spremembe njene barve in teksture, zamakanje fasade zaradi poškodb strehe ali napušča,;

poškodbe žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode,;

poškodbe strešne kritine;

poškodbe stavbnega pohištva (vrat, oken in drugega stavbnega pohištva);

neizvedena ozelenitev objekta;

zaraslo grmičevje, previsoka ali nevzdrževana drevesa in drugo rastje, ki vpliva na rabo sosednjih, zlasti javnih površin, oziroma na podobo varovane kulturne krajine;

neurejena okolica objekta, zlasti neurejeni pomožni objekti, kopičenje odpadkov ter gradbenega in drugega materiala na dvoriščih;

neurejena opuščena oziroma neaktivna gradbena jama ali gradbišče in

poškodovana urbana oprema (klopi, igrala, ureditve na cestnih postajališčih ipd.).

(3) Merila za ugotavljanje lokacije ali namena nepremičnine so merila iz četrtega odstavka 132. člena tega zakona.

1. člen

(odreditev vzdrževalnih del)

(1) Občina odredi izvedbo vzdrževalnih del z odločbo, s katero lastnika ali upravljavca nepremičnine zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, ter določi katera so ta dela in katere so pomanjkljivosti, ki kvarno vplivajo na urejenost naselja ali krajine.

(2) Občina pred izdajo odločbe seznani zavezanca iz prejšnjega odstavka o nameri izdaje odločbe ter mu svetuje, kako naj bi se ukrepi, kot naj bi bili odrejeni, izvajali, ter kakšne so možnosti sofinanciranja iz proračunskih in drugih sredstev, če takih del zavezanec iz gospodarskih in drugih razlogov ne bi mogel izvesti sam. Občina in zavezanec lahko skleneta pisni dogovor o izvedbi vzdrževanja, v katerem se lahko dogovorita tudi za finančno soudeležbo občine.

(3) Vzdrževalna dela se lahko odredijo, če je izpolnjeno vsaj eno merilo iz drugega odstavka prejšnjega člena in vsaj eno merilo iz četrtega odstavka 132. člena tega zakona. Če leži nepremičnina v območju odloka o urejenosti naselij in krajine, se šteje, da je obstoj vsaj enega merila iz četrtega odstavka 132. člena tega zakona izpolnjen.

(4) Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati na podlagi kulturnovarstvenega soglasja organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

(5) Če se med postopkom odreditve vzdrževalnih del ugotovi, da se odreditev nanaša na nepremičnino, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, šteje za nelegalen ali neskladen objekt in je bil zoper njegovega lastnika v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, že izrečen inšpekcijski ukrep, občina postopek odreditve vzdrževalnih del prekine, in sicer dokler se tak inšpekcijski ukrep ne izvrši ali ustavi.

(6) Če zavezanec v roku iz odločbe iz prvega odstavka tega člena, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi upravna izvršba za nedenarno obveznost v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek.

**6. poglavje: RABA JAVNIH POVRŠIN IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

1. člen

(splošna in posebna raba javnih površin)

(1) Splošna raba javnih površin je raba, ki je namenjena prostemu gibanju oseb, predvsem za prehod in dostop do drugih javnih površin, zelenega sistema, bivališč, poslovnih objektov, gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture, ter rekreaciji, igri in drugim prostočasnim aktivnostim na prostem.

(2) Splošna raba javnih površin v lasti države ali občine se izvaja v skladu z namenom ter pod pogoji in omejitvami, ki jih določa zakon oziroma predpis, izdan na njegovi podlagi.

(3) Splošna raba javnih površin v lasti zasebnika se izvaja v skladu s pravili, ki jih določi njihov lastnik, ali o katerih se občina ali država z lastnikom dogovori v skladu s pravili civilnega prava. Če se v skladu s tem zakonom na javni površini v lasti zasebnika vzpostavi grajeno javno dobro, se splošna raba takih javnih površin izvaja v skladu s pravili iz akta iz petega odstavka 260. člena tega zakona.

(4) Občina lahko z odlokom določi javne površine in predpiše pogoje za posebno rabo javnih površin. Posebna raba javnih površin je raba, ki glede na vrsto javne površine bistveno ne zmanjšuje ali posega v njeno splošno rabo, ter s katero se na njej omogoča trajno ali začasno izvajanje gospodarskih in družbenih dejavnosti, izvajanje posegov na objektih, ki mejijo na javno površino, in druge posege in aktivnosti, kot na primer:

postavitev gostinskih vrtov;

postavitev objektov, opreme in naprav za prodajo in oglaševanje izdelkov in storitev;

postavitev polnilnih točk ter odjemnih in oddajnih mest za vozila;

postavitev gradbenih odrov in gradbišč;

izvedbo javnih prireditev;

izvedbo snemanj;

prirejanje razstav.

(5) Javne površine lahko pridobijo status grajenega javnega dobra.

1. člen

(postopek za pridobitev statusa grajenega javnega dobra)

(1) Status grajenega javnega dobra državnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa vlade po uradni dolžnosti izda tisto pristojno ministrstvo, v katerega področje spada tako grajeno javno dobro. Status grajenega javnega dobra lokalnega pomena se pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa občinskega sveta po uradni dolžnosti izda občinska uprava.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se status grajenega javnega dobra lokalnega pomena za nepremičnine, ki se nahajajo na območju državnega prostorskega izvedbenega akta, pridobi z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa občinskega sveta po uradni dolžnosti izda občinska uprava, po pridobitvi predhodnega soglasja ministrstva, v čigar pristojnost sodi prostorska ureditev, načrtovana z državnim prostorskim izvedbenim aktom.

(3) Vlada ali občinski svet sprejme sklep iz prvega in drugega odstavka tega člena na predlog pristojnega ministra ali župana. Predlogu se priložijo navedba pravne podlage, ki določa, da lahko zemljišče, objekt ali njegov del pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano, in izpis iz katastra nepremičnin ali katastra gospodarske javne infrastrukture.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena pristojno ministrstvo ali občinski upravni organ izda ugotovitveno odločbo po uradni dolžnosti brez sprejetega sklepa vlade ali občinskega sveta, če je:

nepremičnina, za katero zakon določa, da je grajeno javno dobro, predvidena v DPN, državnem prostorskem ureditvenem načrtu, OPN, OPPN ali prostorskem izvedbenem aktu iz četrtega odstavka 62. člena tega zakona, in so ti akti pripravljeni tako natančno, da je to nepremičnino mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin,

zanjo pridobljeno uporabno dovoljenje in je evidentirana v katastru nepremičnin ali katastru gospodarske javne infrastrukture, ter

dano soglasje ministrstva iz drugega odstavka tega člena v primeru grajenega javnega dobra lokalnega pomena za nepremičnine, ki so na območju državnega prostorskega izvedbenega akta.

(5) Pred izdajo ugotovitvene odločbe država ali občina na nepremičnini pridobi lastninsko ali drugo ustrezno stvarno ali obligacijsko pravico, ki omogoča tako splošno rabo, ki ustreza namenu pridobitve statusa grajenega javnega dobra ali kot jo za pridobitev statusa grajenega javnega dobra določajo področni predpisi.

(6) Če v skladu s prejšnjim odstavkom za pridobitev statusa grajenega javnega dobra ni potrebna lastninska pravica države ali občine, se v aktu, s katerim se pridobi druga ustrezna pravica, opredelijo splošna raba grajenega javnega dobra, pogoji in omejitve, ki jih iz tega naslova trpi lastnik, odškodnina zaradi omejitve lastninske pravice ter vprašanje odgovornosti za škodo, nastalo pri splošni rabi grajenega javnega dobra.

(7) Ugotovitvena odločba vsebuje tudi navedbo parcelne številke zemljišč, na katerih je zgrajen objekt ali njegov del, in številko objekta ali njegovega dela, ki je pridobil status grajenega javnega dobra državnega ali lokalnega pomena.

(8) Ugotovitvena odločba se vroči z javnim naznanilom. Če država ali občina nista lastnik zemljišča, objekta ali njegovega dela, na katerem se vzpostavi status grajenega javnega dobra, ali če na tej nepremičnini obstajajo druge stvarne pravice ali pravice iz zakupne ali najemne pogodbe, se ugotovitvena odločba vroči tudi lastniku, imetniku stvarne pravice, zakupniku ali najemniku.

(9) Pristojno ministrstvo ali občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše zaznambo o javnem dobrem v zemljiško knjigo.

1. člen

(posledice pridobitve statusa grajenega javnega dobra)

(1) Zemljišče, objekt ali njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, mora njegov lastnik ali upravljavec vzdrževati v stanju, ki omogoča splošno rabo v skladu z njegovim namenom.

(2) V primeru iz šestega odstavka prejšnjega člena se vlada ali občina z lastnikom ali upravljavcem nepremičnine iz prejšnjega odstavka dogovori tudi o vzdrževanju primernega stanja nepremičnine.

(3) Na nepremičnini iz prvega odstavka tega člena, ki je pridobila status grajenega javnega dobra, ni mogoče pridobiti lastninske ali druge stvarne pravice s priposestvovanjem, in ne more biti predmet izvršbe.

1. člen

(prenehanje statusa grajenega javnega dobra)

(1) Status grajenega javnega dobra preneha, če je zemljišče, objekt ali njegov del v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti ter je zato onemogočena njegova splošna raba.

(2) Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če se uredi zemljišče, zgradi drug objekt ali njegov del z enakim namenom splošne rabe, zaradi česar se status na prvotnem javnem dobru lahko odvzame.

(3) Za odvzem statusa grajenega javnega dobra se smiselno uporablja 260. člen tega zakona.

(4) Če raba grajenega javnega dobra v zasebni lasti preseže namen splošne rabe ter pogoje in omejitve iz akta iz šestega odstavka 260. člena tega zakona, lahko lastnik zahteva bodisi odstop od dogovora in odvzem statusa grajenega javnega dobra, odškodnino, ali državi ali občini predlaga, da grajeno javno dobro pridobi v last, razen če to predstavlja gradbeno parcelo njegove stavbe.

**VI. del: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM, SPREMLJANJE STANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA IN INFORMACIJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA**

**1. poglavje: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM**

1. člen

(prostorski informacijski sistem)

(1) Za opravljanje nalog države in podporo občinam ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve objektov ministrstvo vodi in vzdržuje prostorski informacijski sistem.

(2) Prostorski informacijski sistem vsebuje:

podatke o prostorskih aktih, ki se vodijo v zbirki prostorskih aktov;

podatke o graditvi objektov, ki se vodijo v zbirki podatkov o graditvi objektov;

podatke o stavbnih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci stavbnih zemljišč;

podatke o poseljenih zemljiščih, ki se vodijo v evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč;

zbirko območji pristojnosti;

zbirko strokovnih podlag;

seznam zbirk podatkov o pravnih režimih in tiste podatke o pravnih režimih s seznama zbirk podatkov o pravnih režimih, ki jih upravljavci teh zbirk posredujejo v prostorski informacijski sistem;

podatke o aktih za opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka;

druge podatke za izvajanje ukrepov zemljiške in prostorske politike.

(3) Podatki iz prostorskega informacijskega sistema so povezani s podatki o nepremičninah.

(4) Prostorski informacijski sistem vsebuje prikaz stanja prostora, ki omogoča storitve v zvezi s podatki, ki se uporabljajo v postopkih v skladu s tem zakonom in v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(5) Prostorski informacijski sistem vsebuje tudi storitve za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja (ePlan) in graditve objektov (eGraditev) ter storitve za vodenje, vzdrževanje, povezovanje in dostop do podatkov iz drugega odstavka tega člena. Za dostop do teh storitev se vzpostavi enotna vstopna točka.

(6) Vlada podrobneje predpiše vsebino prostorskega informacijskega sistema, pravila vodenja podatkov in storitev ter njihovo medopravilnost.

1. člen

(obveznosti udeležencev pri urejanju prostora v okviru prostorskega informacijskega sistema)

(1) Udeleženci pri urejanju prostora v skladu s tem zakonom, udeleženci pri graditvi objektov in mnenjedajalci v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter inšpekcijske službe, upravni organi in drugi udeleženci (v nadaljnjem besedilu: udeleženci pri urejanju prostora in graditvi objektov) zagotavljajo medopravilnost zbirk podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki za vodenje postopkov v skladu s tem zakonom in v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ter poslujejo v skladu s predpisom iz šestega odstavka prejšnjega člena in ministrstvu zagotavljajo dostop do podatkov.

(2) Za vodenje prostorskega informacijskega sistema in zagotavljanje medopravilnosti lahko ministrstvo z udeleženci iz prejšnjega odstavka sklene dogovor, s katerim se podrobneje opredelijo medsebojne pravice in dolžnosti, pravila za dostop oziroma izmenjava in uporaba podatkov, uporaba storitev in drugo.

(3) Udeleženci pri urejanju prostora in graditvi objektov uporabljajo storitve prostorskega informacijskega sistema v delih, kjer te podpirajo postopke v skladu s tem zakonom in v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

1. člen

(zbirka prostorskih aktov)

(1) V zbirki prostorskih aktov se vodijo in vzdržujejo podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih aktov, vključno s podatki, ki nastanejo v postopkih njihove priprave.

(2) Zbirko prostorskih aktov vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z udeleženci pri urejanju prostora in graditvi objektov v okviru pristojnosti, ki jih imajo v skladu s tem zakonom.

(3) Zbirka prostorskih aktov je povezana s katastrom nepremičnin.

(4) Udeleženci pri urejanju prostora in graditvi objektov v okviru pristojnosti, ki jih imajo v skladu s tem zakonom, redno in brezplačno posredujejo podatke ter zagotavljajo popolno in ažurno stanje v zbirki prostorskih aktov. Pripravljavec je dolžan v zbirki prostorskih aktov evidentirati tudi podatke, povezane s prostorskimi akti. Nabor teh podatkov se določi v predpisu iz šestega odstavka 263. člena tega zakona.

(5) Podatki v zbirki prostorskih aktov se hranijo trajno.

1. člen

(zbirka podatkov o graditvi objektov)

(1) V zbirki podatkov o graditvi objektov se za vodenje upravnih postopkov na področju graditve objektov, ki jih določa ta zakon ali predpisi, ki urejajo graditev, vodijo in vzdržujejo podatki o upravnih aktih na področju graditve objektov in drugi podatki o graditvi objektov. Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov so:

podatki o investitorju, izdelovalcu projektne dokumentacije, nadzornem inženirju, izvajalcu, vodji del, mnenjedajalcu (naziv ali ime in priimek, naslov, EMŠO ali matična številka);

podatki o upravnem aktu (digitalna oblika upravnega akta, identifikacijska številka upravnega akta, podatki o upravnemu organu, ki je akt izdal, vrsta upravnega postopka, datum izdaje, dokončnosti in pravnomočnosti upravnega akta, zaznamba morebitne razveljavitve, odprave ali ničnosti upravnega akta);

podatki o nepremičninah, na katere se upravni akt nanaša (številka parcele, številka stavbe in šifra katastrske občine);

podatki o gradbeni parceli;

drugi podatki o graditvi objektov (mnenja, soglasja in podatki o drugih dovoljenjih po posebnih predpisih, podatki o projektni dokumentaciji z digitalnimi modeli objektov, skladnimi z BIM smernicami, podatki o zakoličbi objekta, podatki o začetku gradnje in prijavi dokončanja gradnje ter drugi podatki in dokumentacija v postopku graditve objektov).

(2) Zbirko podatkov o graditvi objektov vodi in vzdržuje ministrstvo v sodelovanju z upravnimi organi in drugimi osebami, pristojnimi za izdajo upravnih aktov, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) Za vodenje upravnih postopkov na področju graditve se zbirka podatkov o graditvi objektov lahko povezuje z naslednjimi zbirkami podatkov:

register prostorskih enot;

poslovni register Slovenije (za povezovanje evidence se uporablja matična številka);

centralni register prebivalstva (za povezovanje evidence se uporablja EMŠO);

kataster nepremičnin (za povezovanje se uporablja identifikacijska oznaka parcele, stavbe ali dela stavbe);

zemljiška knjiga (za povezovanje se uporablja identifikacijska oznaka parcele, stavbe ali dela stavbe);

zbirke podatkov o inšpekcijskih postopkih na področju graditve (za povezovanje se uporablja identifikacijska oznaka parcele, stavbe ali dela stavbe).

(4) Osebni podatki iz tega člena se smejo zbirati in obdelovati le za vodenje upravnih postopkov na področju graditve objektov, ki jih določa ta zakon, ali predpisi, ki urejajo graditev.

(5) Vsi podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov se hranijo trajno.

(6) Pravico do dostopa do osebnih podatkov iz tega člena ima:

državni organ za vodenje upravnih postopkov na področju graditve objektov, ki jih določa ta zakon ali predpisi, ki urejajo graditev,

oseba, ki nastopa kot investitor, glede podatkov, ki se nanašajo nanjo.

1. člen

(evidenca stavbnih zemljišč)

(1) Občina za prostorsko načrtovanje, ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru in izvajanje ukrepov zemljiške politike vzpostavi evidenco stavbnih zemljišč. Ministrstvo zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov evidence stavbnih zemljišč na državni ravni.

(2) Evidenca stavbnih zemljišč vsebuje podatke o stavbnih zemljiščih, in sicer o pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljiščih. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so temeljni podatki za:

načrtovanje namenske rabe prostora oziroma novih stavbnih zemljišč v postopku priprave občinskih prostorskih izvedbenih aktov;

načrtovanje komunalne opreme;

izvajanje ukrepov zemljiške politike, in sicer za sanacijo in zagotavljanje ustrezne parcelne in lastniške strukture, zagotavljanje cenovno dostopnih zemljišč za bivanje in delo, gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu ter za odmero dajatev na stavbnih zemljiščih;

vrednotenje stavbnih zemljišč;

evidentiranje gradbene parcele v katastru nepremičnin.

(3) V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo:

podatki o območju zemljišča,

podatki o lastnostih zemljišča,

podatki o povezavi z nepremičninami in

drugi podatki, potrebni za vodenje evidence.

(4) V evidenci stavbnih zemljišč se za nepozidana stavbna zemljišča vodijo tudi podatki o njihovih razvojnih stopnjah v skladu s 151. členom tega zakona.

(5) V evidenci stavbnih zemljišč se vodijo tudi podatki o razvrednotenih območjih.

1. člen

(postopek vzdrževanja podatkov iz evidence stavbnih zemljišč)

(1) Podatke iz evidence stavbnih zemljišč vzdržujejo občine. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi sprememb, ki so posledica sprejetja posamičnih ali splošnih pravnih aktov s področja urejanja prostora, graditve ali javnih financ ali drugih sprememb v prostoru, ki pomenijo tudi spremembo podatkov v evidenci stavbnih zemljišč. Vsako spremembo podatkov o stavbnih zemljiščih mora občina posredovati v evidenco stavbnih zemljišč najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka.

(2) Ministrstvo za vzdrževanje evidence stavbnih zemljišč občini zagotovi dostop do podatkov o gradbenih parcelah in podatkov iz monitoringa posegov v prostor, opravljenega v skladu z 274. členom tega zakona.

(3) Občina določi predlog sprememb podatkov v evidenci stavbnih zemljišč in o tem obvesti lastnike nepremičnin z:

javno razgrnitvijo podatkov na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu, ki ne sme biti krajša od 30 dni, ali

pisnim obvestilom, ki se pošlje lastniku nepremičnine po pošti.

(4) Lastnik nepremičnine lahko v času javne razgrnitve podatkov ali v 30 dneh od prejema pisnega obvestila pošlje pripombe k predlogu iz prejšnjega odstavka elektronsko ali po pošti. Pripomba mora biti obrazložena.

(5) Občina prouči pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin v sodelovanju z občinskim urbanistom, geodetsko upravo in upravno enoto. Utemeljene pripombe upošteva pri pripravi končnega predloga sprememb podatkov v evidenci stavbnih zemljišč in lastnika zemljišča pisno seznani s stališčem glede pripomb.

(6) Če se lastnik nepremičnine s stališčem občine iz prejšnjega odstavka ne strinja, lahko zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občinski upravni organ. Zoper odločbo sme lastnik nepremičnine v 15 dneh od vročitve vložiti pritožbo.

1. člen

(postopek uskladitve podatkov iz evidence stavbnih zemljišč na zahtevo lastnika)

(1) Če lastnik zemljišča meni, da se podatek iz evidence stavbnih zemljišč na zemljišču v njegovi lasti ne ujema z dejanskim stanjem, lahko vloži pri občini predlog za uskladitev podatkov na njegovem zemljišču z dejanskim stanjem. Občina uskladi podatek z dejanskim stanjem kot spremembo podatkov v evidenci stavbnih zemljišč in o tem obvesti lastnika zemljišča (tehnični postopek uskladitve).

(2) Če občina v tehničnem postopku uskladitve iz prejšnjega odstavka predlogu lastnika zemljišča ne ugodi ali ne ugodi v celoti, o tem odloči občinski upravni organ z odločbo.

(3) Če občina v evidenci stavbnih zemljišč ne uskladi evidentiranega stanja z dejanskim stanjem v roku 60 dni po prejemu predloga oziroma o tem ne obvesti lastnika zemljišča, lahko lastnik zemljišča pri občinskem upravnem organu zahteva uvedbo postopka za uskladitev evidentiranega stanja z dejanskim stanjem v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek.

1. člen

(evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč)

(1) Za ugotavljanje dejanskega stanja v prostoru se vzpostavi evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč iz tretjega odstavka 189. člena tega zakona.

(2) Evidenco dejanske rabe poseljenih zemljišč vodi ministrstvo.

(3) V evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč se vodijo podatki o poseljenih zemljiščih, evidentiranih v evidenci stavbnih zemljišč.

(4) V evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč se vodijo naslednji podatki o poseljenih zemljiščih:

območje zemljišča,

vrsta dejanske rabe,

delež dejanske rabe na zemljišču in

drugi podatki, potrebni za vodenje evidence.

1. člen

(zbirka območij pristojnosti)

(1) Za odločanje v postopkih na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov ministrstvo vzpostavi zbirko območij pristojnosti. Zbirka območij pristojnosti se uporablja kot podporna zbirka podatkov pri storitvah elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov. Ministrstvo zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov.

(2) V zbirki območij pristojnosti se vodijo:

podatki o udeležencih pri urejanju prostora in graditvi objektov, ki imajo v skladu s tem zakonom in predpisi, ki urejajo graditev, pristojnosti v postopkih na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov (naziv, naslov, matična številka, kontaktna oseba, elektronska pošta);

podatki o pristojnosti glede na postopek;

podatki o območju pristojnosti glede na postopek;

podatki o pravni podlagi o pristojnosti;

podatki o področju delovanja;

podatki o ravni pristojnosti;

drugi neosebni podatki, potrebni za vodenje evidence.

(3) Vsako spremembo podatkov v zbirki območij pristojnosti morajo udeleženci posredovati v zbirko območij pristojnosti najpozneje v roku enega tedna od njenega nastanka.

1. člen

(zbirka strokovnih podlag)

(1) Ministrstvo vzpostavi zbirko strokovnih podlag za pripravo prostorskih aktov in postopke na področju graditve objektov, v kateri se vodijo strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta, ter strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v projektni in drugi dokumentaciji v postopkih na področju graditve objektov. Ministrstvo zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke.

(2) V zbirki strokovnih podlag se za vsako strokovno podlago vodijo naslednji podatki:

naziv strokovne podlage;

podatki o avtorju strokovne podlage;

podatki o odgovorni osebi za pripravo strokovne podlage;

podatki o območju strokovne podlage;

(3) Pripravljavec prostorskega akta, investitor na področju graditve oziroma naročnik strokovne podlage iz 63. člena tega zakona so dolžni evidentirati strokovne podlage v zbirko strokovnih podlag.

(4) Medopravilnost zbirke strokovnih podlag se zagotavlja s povezljivostjo z zbirko prostorskih aktov in zbirko podatkov o graditvi objektov.

(5) Dostop do strokovnih podlag se zagotavlja prek storitev prostorskega informacijskega sistema.

(6) Za strokovne podlage iz prvega odstavka tega člena se lahko vodijo osebni podatki o avtorju strokovne podlage in odgovorni osebi za pripravo strokovne podlage. Osebni podatki se lahko obdelujejo v postopku priprave prostorskega akta, v postopku na področju graditve objektov in za zagotavljanje dostopa do strokovnih podlag preko storitev prostorskega informacijskega sistema.

(7) Osebna podatka iz prejšnjega odstavka sta ime in priimek. Ta podatka sta javna in se trajno hranita v prostorskem informacijskem sistemu.

(8) Izdelovalec strokovne podlage zagotavlja anonimizacijo osebnih podatkov v strokovnih podlagah. V prostorskem informacijskem sistemu se ta gradiva lahko javno objavijo le, če so anonimizirana.

1. člen

(seznam zbirk podatkov o pravnih režimih)

(1) V zbirkah podatkov o pravnih režimih se vodijo podatki o pravnih režimih. Zbirke podatkov o pravnih režimih vodijo in vzdržujejo pristojni upravljavci zbirk podatkov. Upravljavci zbirk podatkov so občine ali državni organi.

(2) Za vključevanje zbirk podatkov o pravnih režimih v storitve prostorskega informacijskega sistema se vzpostavi seznam zbirk podatkov o pravnih režimih.

(3) Seznam zbirk podatkov o pravnih režimih vsebuje:

ime zbirke podatkov;

navedbo predpisa, ki določa in podrobneje ureja zbirko podatkov;

podatke o dostopu, uporabi in storitvah v zvezi z zbirko podatkov;

podatke o organu, pristojnem za predpis, ki določa in podrobneje ureja zbirko podatkov,

podatke o upravljavcu zbirke podatkov;

dogovore s posameznimi upravljavci zbirk podatkov.

(4) Upravljavci zbirk podatkov iz seznama zbirk podatkov zagotavljajo popolnost in ažurnost podatkov, ki so v njihovi pristojnosti ter omogočajo ministrstvu uporabo in dostop do podatkov.

(5) Vpise na seznam zbirk podatkov izvaja ministrstvo na predlog pristojnega organa ali upravljavca posamezne zbirke podatkov o pravnih režimih.

(6) Za vodenje seznama zbirk podatkov o pravnih režimih lahko ministrstvo z upravljavci zbirk podatkov o pravnih režimih sklene dogovor, s katerim se podrobneje opredelijo medsebojne pravice in dolžnosti, pravila za dostop oziroma izmenjavo in uporabo podatkov, uporabo storitev v zvezi z zbirkami podatkov in drugo.

(7) Če upravljavec zbirke podatkov ne more zagotoviti vodenja zbirke podatkov iz prvega odstavka tega člena, potem se podatki o pravnih režimih lahko vodijo in vzdržujejo v prostorskem informacijskem sistemu. Pogoje za zajem in vzdrževanje podatkov zagotovi posamezen upravljavec zbirke podatkov. Zajem in vzdrževanje podatkov o pravnih režimih v prostorskem informacijskem sistemu se podrobneje opredelita v dogovoru iz prejšnjega odstavka.

(8) Ministrstvo objavlja ažuren seznam zbirk v okviru enotne vstopne točke.

1. člen

(zbirka podatkov o aktih za opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka)

(1) V zbirki podatkov o aktih za opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka se vodijo in vzdržujejo podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi programov opremljanja stavbnih zemljišč in odlokov o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

(2) Zbirko vodi ministrstvo. Ministrstvo zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke.

(3) V zbirki podatkov se vodijo:

podatki o območjih opremljanja stavbnih zemljišč;

podatki o obračunskih območjih posamezne vrste nove komunalne opreme;

podatki o pravnih podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo;

drugi podatki, potrebni za vodenje evidence.

(4) Občine so dolžne v zbirko brezplačno posredovati podatke iz prejšnjega odstavka in zagotavljati ažurno stanje podatkov v zbirki.

1. člen

(monitoring posegov v prostor)

(1) Ministrstvo zagotavlja redno izvajanje monitoringa posegov v prostoru za nadzor nad posegi v prostor in za evidentiranje sprememb.

(2) Monitoring posegov v prostoru se izvaja z metodami daljinskega zaznavanja, terensko identifikacijo neskladja in drugimi ustreznimi metodami.

(3) Identificirana neskladja poseljenih zemljišč s stanjem v evidenci stavbnih zemljišč in katastru nepremičnin se evidentirajo kot neskladja poseljenih zemljišč.

(4) Identificirana neskladja stavb s stanjem v zbirki podatkov o graditvi objektov in v katastru stavb se evidentirajo kot neskladja stavb.

(5) Neskladja poseljenih zemljišč in stavb lahko identificira tudi drug organ ali posameznik ter jih posreduje ministrstvu, ki jih preveri in obdela ter vpiše v evidenco stavbnih zemljišč ali kataster nepremičnin.

1. člen

(prikaz stanja prostora)

(1) Prikaz stanja prostora omogoča storitve v zvezi s podatki, in sicer zlasti s:

podatki iz zbirke prostorskih aktov;

podatki iz zbirke podatkov o graditvi objektov;

podatki iz evidence stavbnih zemljišč;

podatki iz evidenc dejanskih rab prostora;

podatki iz zbirk podatkov o pravnih režimih;

podatki o nepremičninah ter

topografskimi in kartografskimi podatki.

(2) Podatki, ki so na voljo prek storitev prikaza stanja prostora, so temeljni podatki za pripravo prostorskih aktov. Dostop do osebnih podatkov je omejen v skladu s predpisi, ki določajo namen, vsebino in dostop do zbirk podatkov iz prejšnjega odstavka.

(3) Pred uporabo podatkov iz prvega odstavka tega člena se preveri njihova kakovost, pri tem pa se upoštevajo evidentirana neskladja zemljišč iz prejšnjega člena. Če kakovost ne ustreza predvidenemu namenu, se podatki izboljšajo.

(4) Za vzpostavitev in zagotavljanje rednega delovanja storitev prikaza stanja prostora lahko ministrstvo z upravljavci zbirk podatkov oziroma storitev sklene dogovor, s katerim se podrobneje opredelijo medsebojne pravice in dolžnosti, pravila za dostop oziroma izmenjavo in uporabo podatkov, ter uporabo storitev v zvezi z zbirkami podatkov in drugo.

**2. poglavje: SISTEM SPREMLJANJA STANJA PROSTORSKEGA RAZVOJA**

1. člen

(sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja)

Za ugotavljanje stanja in trendov prostorskega razvoja ministrstvo v okviru prostorskega informacijskega sistema vzpostavi sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja, ki na podlagi izbranih kazalnikov omogoča vrednotenje doseganja ciljev na področju prostorskega razvoja ter in pripravo poročila o prostorskem razvoju.

1. člen

(poročilo o prostorskem razvoju)

(1) Vlada Državnemu zboru Republike Slovenije vsake štiri leta predstavi poročilo o prostorskem razvoju, ki ga pripravi ministrstvo, potrdi pa Komisija za prostorski razvoj. Poročilo vsebuje analizo stanja in smernic prostorskega razvoja, analizo izvajanja Strategije in drugih prostorskih aktov ter predloge za nadaljnji prostorski razvoj države, vključno s predlogi za posodobitev Strategije ter drugih državnih predpisov v zvezi z urejanjem prostora.

(2) Ministrstvo po lastni presoji pripravlja tudi problemska ali tematska poročila.

(3) Lokalne skupnosti vsake štiri leta pripravijo poročilo o prostorskem razvoju v njihovem območju, v katerem prikažejo analizo stanja in smernic prostorskega razvoja občine, analizo izvajanja občinskih prostorskih aktov in predloge za prilagoditev občinskih prostorskih aktov ter ga objavijo na krajevno običajen način. Poročilo pripravijo občine, ki imajo veljaven občinski prostorski plan, pri drugih občinah pa to poročilo nadomesti poročilo o prostorskem razvoju za območje sprejetega regionalnega prostorskega plana.

(4) Pripravljavec regionalnega prostorskega plana vsake štiri leta po sprejetju regionalnega prostorskega plana pripravi poročilo o prostorskem razvoju za območje regionalnega prostorskega plana. Poročilo je tudi osnova za načrtovanje kohezijske politike in je navezano na analizo stanja v skladu s predpisi, ki urejajo skladen regionalni razvoj. Vsebina poročila se lahko podrobneje določi v posameznem regionalnem prostorskem planu.

**3. poglavje: INFORMACIJE S PODROČJA UREJANJA PROSTORA**

1. člen

(lokacijska informacija)

(1) Lokacijska informacija vsebuje podatke o namenski rabi prostora iz veljavnih prostorskih aktov, podatke o obstoju drugih javnopravnih dejstev v prostoru in podatke o pravnih režimih, ki veljajo na določenem zemljišču, in sicer:

podatek o namenski rabi prostora;

podatek o razvojni stopnji nepozidanega stavbnega zemljišča;

podatek o tem, ali je nepozidano stavbno zemljišče v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče;

podatek o prostorskih aktih in prostorskih aktih ali njihovih spremembah v pripravi;

podatke o pravnih režimih;

podatke o začasnih ukrepih;

podatek o tem, ali je zemljišče v območju, kjer je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele; in

podatek o tem, ali je zemljišče v območju predkupne pravice občine ali države.

(2) Lokacijski informaciji se lahko priloži tudi kopija grafičnega dela prostorskega akta.

(3) Če na območju ali parceli, na katero se nanaša lokacijska informacija, velja DPN, in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim, se to v lokacijski informaciji posebej navede.

(4) Lokacijsko informacijo izda občina na podlagi zahtevka, iz katerega je razvidno, katere vsebine iz prvega odstavka tega člena naj lokacijska informacija vsebuje. Ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek proti plačilu upravne takse, pri čemer se šteje, da parcele znotraj ene katastrske občine predstavljajo en zahtevek. En zahtevek lahko obsega največ deset parcel.

(5) Minister podrobneje predpiše obliko in vsebino obrazca za pridobitev in izdajo lokacijske informacije ter podrobnejšo vsebino lokacijske informacije.

1. člen

(potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele)

(1) Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele vsebuje podatke o namenski rabi prostora, tiste določbe prostorskega izvedbenega akta, ki so pomembne za spreminjanje meje parcele, in navedbo začasnega ukrepa prepovedi spreminjanja meje parcele, če je ta vzpostavljen. Potrdilu se priloži tudi kopija grafičnega prikaza prostorskega izvedbenega akta.

(2) Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele izda občina. Ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek proti plačilu upravne takse.

**4. poglavje: PODATKI O OMREŽJIH GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

1. člen

(evidentiranje podatkov o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture)

(1) Podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture se vodijo v katastru gospodarske javne infrastrukture na podlagi podatkov o že zgrajenih omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture ter podatkov, ki jih posredujejo investitorji po končani gradnji.

(2) Kataster gospodarske javne infrastrukture iz prejšnjega odstavka je zbirna evidenca podatkov o gospodarski javni infrastrukturi v Republiki Sloveniji. Vodi in vzdržuje jo pristojni organ za geodetske zadeve.

(3) Vpis podatkov o gospodarski javni infrastrukturi v kataster gospodarske javne infrastrukture je vpis podatkov o na novo zgrajeni gospodarski infrastrukturi in sprememb podatkov o obstoječi gospodarski infrastrukturi.

(4) Vloga za vpis podatkov o gospodarski javni infrastrukturi v kataster gospodarske infrastrukture se vloži pri organu pristojnemu za geodetske zadeve. Vlogo vloži investitor gradnje ali upravljavec obstoječe gospodarske javne infrastrukture, če ta še ni evidentirana v katastru gospodarske javne infrastrukture, ali če gre za spremembo podatkov o obstoječi gospodarski javni infrastrukturi. Vlogi se priloži elaborat za vpis objekta gospodarske javne infrastrukture v kataster gospodarske javne infrastrukture.

(5) Investitor vloži vlogo za vpis podatkov v kataster gospodarske javne infrastrukture pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Če za infrastrukturo pridobitev uporabnega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebna, se vloga za vpis vloži najpozneje v 30 dneh po dokončanju posega v prostor.

(6) Vloga za vpis spremembe podatkov v katastru gospodarske javne infrastrukture, ki pomeni tudi spremembo podatka v topografski bazi, se evidentira in posreduje pristojnemu organu za geodetske zadeve v roku treh mesecev od njenega nastanka.

(7) Za vodenje katastra gospodarske javne infrastrukture se uporabljajo identifikacijske oznake, ki jih določi pristojen organ za geodetske zadeve.

(8) Med podatke o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture, ki se vodijo v katastru gospodarske javne infrastrukture, šteje tudi evidenca o planinskih poteh v skladu s predpisi, ki urejajo planinske poti. V ta namen se ne glede na te predpise, prostorski prikaz tras planinskih poti ne prikaže na geodetskem načrtu, temveč z linijami, lokacije katerih so določene s koordinatami lomov v državnem koordinatnem sistemu z natančnostjo, ki ustreza natančnosti merila 1 : 5000.

(9) Vsebino katastra gospodarske javne infrastrukture za posamezne vrste omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture podrobneje predpišejo pristojni ministri v soglasju z ministrom za prostor.

**VII. del: IZVAJANJE POSEGOV V PROSTOR**

1. člen

(izvajanje posegov v prostor)

(1) Posegi v prostor se izvajajo tako, da so skladni z:

neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora;

podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona;

prostorskimi izvedbenimi akti in

sorodnimi predpisi.

(2) Skladnost iz prejšnjega odstavka se za gradbene posege zagotavlja z njihovo graditvijo, uporabo in inšpekcijskim nadzorom v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

(3) Skladnost negradbenih posegov s pravili in akti iz prve do tretje alineje prvega odstavka tega člena se zagotavlja z njihovo priglasitvijo, izvedbo in inšpekcijskim nadzorom v skladu s tem zakonom. Skladnost negradbenih posegov s sorodnimi predpisi se zagotavlja v skladu z njihovimi določbami, razen če ta zakon ne določa drugače.

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se za gradbene posege, za katere v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, gradbeno dovoljenje ni potrebno, skladnost s pravili iz prve in druge alineje prvega odstavka tega člena ter z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti zagotavlja tudi s priglasitvijo v skladu s tem zakonom.

1. člen

(pogoji za izvedbo posega v prostor)

(1) Za izvedbo gradbenega posega, za katerega gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, ali izvedbo negradbenega posega lahko investitor pri občini pridobi pogoje za njegovo izvedbo.

(2) Občina lahko z odlokom določi višino takse za izdajo pogojev iz prejšnjega odstavka.

(3) Pogoji za izvedbo iz prvega odstavka tega člena veljajo tri mesece od dneva izdaje.

1. člen

(priglasitev posega v prostor)

(1) Občina lahko zahteva priglasitev izvedbe negradbenih posegov in izvedbe gradbenih posegov, za katere gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, in k priglašenemu posegu v prostor izda soglasje. Soglasje k priglašenemu posegu v prostor se izda v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek proti plačilu upravne takse.

(2) Občina z odlokom določi, za katere posege v prostor oziroma v katerih območjih v občini je priglasitev potrebna.

(3) Občina izda soglasje k priglašenemu posegu v prostor, če je ta skladen s pravili in akti iz prve do tretje alineje prvega odstavka 282. člena tega zakona.

(4) Rok za izdajo soglasja k priglašenemu posegu v prostor je 15 dni.

(5) Če sorodni predpisi določajo, da je treba za izvedbo posegov iz prvega odstavka tega člena pridobiti soglasje, dovoljenje ali drugo odobritev, in je za izdajo takega akta pristojna občina, ki je za tak poseg predpisala tudi priglasitev, se ne izda ločeno, temveč kot del soglasja iz tretjega odstavka tega člena.

(6) Ne glede na prvi odstavek tega člena je obvezna priglasitev gradbenih posegov, za katere gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, če ti predpisi določajo, da je:

pred njihovo izvedbo treba pridobiti mnenje občine o njihovi skladnosti s prostorskim aktom ali

treba prijaviti začetek njihove gradnje in je pristojni organ za evidentiranje te prijave občina.

(7) V primeru iz prejšnjega odstavka se ne glede na predpise, ki urejajo graditev, kot mnenje občine oziroma kot evidentiranje prijave začetka gradnje šteje soglasje k priglašenemu posegu v prostor.

(8) Soglasje k priglašenemu posegu v prostor neha veljati, če investitor ne začne z izvedbo priglašenega posega v prostor v šestih mesecih po prejemu pravnomočnega soglasja.

**VIII. del: INŠPEKCIJSKI NADZOR**

**1. poglavje: IZVAJANJE INŠPEKCIJSKEGA NADZORA**

1. člen

(inšpekcijski nadzor)

(1) Pristojnost za inšpekcijski nadzor nad izvajanjem tega zakona in na njegovi podlagi izdanih predpisov v delih, ki se nanašajo na ravnanja izdelovalcev in odgovornih vodij, ter nad skladnostjo izvajanja vseh negradbenih posegov v prostor z državnim prostorskim izvedbenim aktom, imajo gradbeni inšpektorji.

(2) Za inšpekcijsko nadzorstvo nad evidentiranjem gospodarske javne infrastrukture je pristojen geodetski inšpektor.

(3) Občinska inšpekcija je pristojna za inšpekcijski nadzor nad:

skladnostjo izvajanja vseh negradbenih posegov v prostor z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora v skladu s tem zakonom, s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona in z občinskim prostorskim izvedbenim aktom;

priglasitvijo nameravane izvedbe posega v prostor, kadar je ta predpisana, in izvajanjem posegov v prostor v skladu z njo;

delom občinskega urbanista v skladu s šestim, sedmim in osmim odstavkom 46. členom tega zakona;

priklopom objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti komunalnega prispevka in priklopom začasnih objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti prispevka za začasne objekte.

(4) Inšpektorji s področja kmetijstva, gozdarstva, prometa, energetike, rudarstva, kulturne dediščine, varstva okolja, voda in ohranjanja narave v sklopu inšpekcijskega nadzora in izrekanja ukrepov, ki ga opravljajo skladno s predpisi s svojih delovnih področij, preverjajo in upoštevajo tudi skladnost dejanske rabe objektov ali rabe zemljišči z namensko rabo prostora, določeno v občinskih prostorskih izvedbenih aktih.

(5) Prekrške in globe za kršitve iz prve alineje tretjega odstavka tega člena, razen za prekrške in globe glede oglaševanja zunaj poselitvenih območij, in iz druge alineje tretjega odstavka tega člena določi občina z odlokom.

**2. poglavje: INŠPEKCIJSKI UKREPI**

1. člen

(inšpekcijski ukrepi)

(1) Če gradbeni inšpektor ali drug pristojni inšpektor pri izvajanju inšpekcijskega nadzora iz prvega odstavka ter tretje in četrte alineje tretjega odstavka prejšnjega člena ugotovi nepravilnosti in kršitve tega zakona, odredi odpravo teh nepravilnosti v določenem roku.

(2) Pri izvajanju inšpekcijskega nadzora iz prve in druge alineje drugega odstavka prejšnjega člena občinski inšpektor odredi, da se poseg odstrani, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira poseg v prostor, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni mogoča, in sicer na investitorjeve stroške, če investitorja ni mogoče odkriti, pa na stroške lastnika oziroma upravljavca zemljišča, če ugotovi, da se negradbeni poseg v prostor izvaja v nasprotju:

z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora po tem zakonu;

s podrobnejšimi pravili urejanja iz drugega odstavka 15. člena tega zakona;

z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti ali

brez soglasja k priglašenemu posegu, kadar je to predpisano.

(3) Če se negradbeni poseg v prostor izvaja v nasprotju s soglasjem o priglašenem posegu, inšpektor odredi, da se dela uskladijo s pogoji iz tega soglasja.

(4) Če del iz prejšnjega odstavka ni mogoče uskladiti, inšpektor odredi, da se izvajanje posega ustavi, dokler investitor ne pridobi spremenjenega soglasja o priglašenem posegu. Investitor mora za spremembo tega soglasja zaprositi v enem mesecu po izdanem ukrepu ustavitve izvajanja posega.

(5) Inšpektor odredi ukrep v skladu z drugim odstavkom tega člena, če:

investitor nadaljuje dela kljub izdanemu ukrepu iz tretjega oziroma četrtega odstavka tega člena;

občina izdajo spremenjenega soglasja zavrne ali

investitor v roku iz prejšnjega odstavka ne zaprosi za spremembo soglasja.

(6) Če inšpektor iz četrtega odstavka prejšnjega člena pri izvajanju inšpekcijskega nadzora, ki ga opravlja skladno s predpisi s svojih delovnih področij, ugotovi neskladnost dejanske rabe objektov ali rabe zemljišči z namensko rabo prostora, določeno v občinskih prostorskih izvedbenih aktih, odredij, da se v določenem roku neskladna raba odpravi, vzpostavi prejšnje stanje ali drugače sanira raba prostora, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna in sicer na stroške uporabnika objekta ali zemljišča, če tega ni mogoče odkriti, pa na stroške lastnika oziroma upravljavca objekta ali zemljišča.

**IX. del: KAZENSKE DOLOČBE**

1. člen

(prekrški v zvezi z oglaševanjem zunaj poselitvenih območij)

(1) Z globo od 3.000 do 15.000 evrov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če gre za pravno osebo, ki v skladu s predpisi, ki urejajo gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 6.000 do 30.000 evrov, če postavi trajni ali začasni objekt, napravo ali predmet za oglaševanje v nasprotju s 35. členom tega zakona.

(2) Z globo od 3.000 do 15.000 evrov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 1.000 do 3.500 evrov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ali odgovorna oseba v državnem organu ali v samoupravni lokalni skupnosti.

(4) Z globo od 1.000 do 3.000 evrov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje posameznik.

1. člen

(prekrški izdelovalca in odgovornega vodje)

(1) Z globo od 3.000 do 15.000 evrov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če gre za pravno osebo, ki v skladu s predpisi, ki urejajo gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 6.000 do 30.000 evrov, ki kot izdelovalec prostorskega akta za odgovornega vodjo imenuje posameznika, ki ne izpolnjuje pogojev iz petega odstavka 45. člena tega zakona.

(2) Z globo od 3.000 do 15.000 evrov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje samostojni podjetnik posameznik ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 1.000 do 5.000 evrov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

1. člen

(prekrški občinskega urbanista)

(1) Z globo od 1.000 do 5.000 evrov se za prekršek kaznuje občinski urbanist, ki v nasprotju s šestim odstavkom 46. člena tega zakona v občini, kjer opravlja naloge občinskega urbanista, preverja skladnost pobude za lokacijsko preveritev, če:

kot pobudnik te lokacijske preveritve nastopa bodisi on sam, bodisi njegov zakonec ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena,

je lastnik ali imetnik drugih stvarnih pravic na zemljišču, na katerega se nanaša pobuda za lokacijsko preveritev, ali

če v tej lokacijski preveritvi nastopa kot izdelovalec elaborata lokacijske preveritve.

(2) Z globo od 1.000 do 5.000 evrov se za prekršek kaznuje občinski urbanist, ki v nasprotju s sedmim odstavkom 46. člena tega zakona v občini, kjer opravlja naloge občinskega urbanista, pripravi in podpiše mnenje o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če kot investitor ali projektant nastopa bodisi on sam, bodisi njegov zakonec ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena.

(3) Z globo od 3.000 do 15.000 evrov se za prekršek iz prvega in drugega odstavka tega člena kaznuje pravna oseba, pri kateri je zaposlen občinski urbanist, če gre za pravno osebo, ki v skladu s predpisi, ki urejajo gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 6.000 do 30.000 evrov.

(4) Z globo od 3.000 do 15.000 evrov se za prekršek iz prvega in drugega odstavka tega člena kaznuje samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, pri katerem je zaposlen občinski urbanist.

(5) Z globo od 1.000 do 5.000 evrov se za prekršek iz prvega in drugega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, pri katerem je zaposlen občinski urbanist.

1. člen

(prekrški izvajalca gospodarske javne službe)

(1) Z globo od 500 do 5.000 evrov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če gre za pravno osebo, ki v skladu s predpisi, ki urejajo gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 1.000 do 10.000 evrov, ki izvaja gospodarsko javno službo, ter v nasprotju z drugim in tretjim odstavkom 226. člena tega zakona omogoči zavezancu za plačilo komunalnega prispevka priklop na posamezno vrsto komunalne opreme, čeprav zavezanec nima poravnanih teh obveznosti.

(2) Z globo od 500 do 5.000 evrov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 100 do 2.000 evrov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost ali odgovorna oseba režijskega obrata, ki izvaja gospodarsko javno službo.

(4) Z globo od 100 do 1.500 evrov se za prekršek kaznuje pravna oseba, če gre za pravno osebo, ki v skladu s predpisi, ki urejajo gospodarske družbe, šteje za srednjo ali veliko gospodarsko družbo, pa z globo od 200 do 3.000 evrov, ki izvaja gospodarsko javno službo, ter v nasprotju z drugim in tretjim odstavkom 226. člena tega zakona omogoči zavezancu za plačilo prispevka za začasne objekte priklop na posamezno vrsto komunalne opreme, čeprav zavezanec nima poravnanih teh obveznosti.

(5) Z globo od 100 do 1.500 evrov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(6) Z globo od 100 do 500 evrov se za prekršek iz četrtega odstavka kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, ali odgovorna oseba režijskega obrata, ki izvaja gospodarsko javno službo.

1. člen

(prekrški v zvezi z vpisom podatkov o gospodarski infrastrukturi v kataster

gospodarske infrastrukture)

(1) Z globo od 1.000 do 7.000 evrov se za prekršek kaznuje investitor ali upravljavec objekta gospodarske javne infrastrukture, ki je pravna oseba, samostojni podjetnik, ali posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, če:

v skladu četrtim odstavkom 281. člena tega zakona ne vloži vloge za vpis podatkov v kataster gospodarske javne infrastrukture za infrastrukturo, ki še ni vpisana v predmetni kataster, ali če vlogi ne priloži elaborata za vpis;

v skladu s petim odstavkom 281. člena tega zakona ne vloži vloge za vpis podatkov v kataster gospodarske javne infrastrukture pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če za infrastrukturo pridobitev uporabnega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebna, pa vloge za vpis podatkov v kataster gospodarske javne infrastrukture ne vloži najpozneje v 30 dneh po dokončanju posega v prostor;

v skladu s šestim odstavkom 281. člena tega zakona v roku treh mesecev ne vloži vloge za vpis spremembe podatkov v katastru gospodarske javne infrastrukture, ki pomeni tudi spremembo podatka v topografski bazi.

(2) Z globo od 500 do 3.000 evrov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje za prekršek odgovorna oseba pravne osebe, odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, odgovorna oseba posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost, odgovorna oseba državnega organa in odgovorna oseba organa samoupravne lokalne skupnosti.

1. člen

(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem prekrškovnem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe v skladu s tem zakonom.

**X. del: PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

**1. poglavje: VELJAVNOST OBSTOJEČIH PROSTORSKIH AKTOV IN DRUGIH SPLOŠNIH AKTOV UREJANJA PROSTORA**

1. člen

(veljavnost državnih prostorskih aktov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2). Ne glede na to se ta odlok še uporablja do uveljavitve Strategije iz 70. člena tega zakona.

(2) Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2) še naprej velja kot predpis, izdan na podlagi 15. člena tega zakona.

(3) Kot predpisi, izdani na podlagi 97. člena tega zakona, še naprej veljajo:

* Uredba o državnem prostorskem načrtu za 110 kV kablovod v MO Koper (Uradni list RS, št. 7/19, 38/19 in 168/20),
* Uredba o državnem prostorskem načrtu za prenosni plinovod R15/1 Pince–Lendava (Uradni list RS, št. 129/20),
* Uredba o državnem prostorskem načrtu za rekonstrukcijo glavne ceste G2-102/1038 Bača–Dolenja Trebuša (Uradni list RS, št. 168/20).
* Uredba o dopolnitvi Uredbe o državnem lokacijskem načrtu za avtocestni priključek Celje vzhod in povezovalno cesto (Uradni list RS, št. 83/18),
* Uredba o spremembi Uredbe o lokacijskem načrtu za vzhodno avtocesto od Malenc do Šentjakoba in del severne obvozne ceste od Tomačevega do Zadobrove v Ljubljani (Uradni list RS, št. 25/19) ter

prostorski izvedbeni akti, ki se v skladu s četrtim odstavkom 266. člena ZUreP-2 štejejo za DPN.

1. člen

(veljavnost občinskih prostorskih aktov)

(1) Kot predpisi, izdani na podlagi 81. člena tega zakona, še naprej veljajo:

občinski prostorski plani, sprejeti na podlagi ZUreP-2 in

občinski prostorski akti, ki se v skladu s prvim odstavkom in prvo alinejo drugega odstavka 267. člena ZUreP-2 štejejo za občinske prostorske plane.

(2) Kot predpisi, izdani na podlagi 124. člena tega zakona, še naprej veljajo:

občinski prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-2 in

občinski prostorski izvedbeni akti, ki se v skladu z drugo alinejo drugega odstavka in četrtim odstavkom 267. člena ZUreP-2 štejejo za OPN.

(3) Kot predpisi, izdani na podlagi 129. člena tega zakona, še naprej veljajo:

občinski podrobni prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-2 in

občinski prostorski izvedbeni akti, ki se v skladu s četrtim odstavkom 267. členom ZUreP-2 štejejo za OPPN.

1. člen

(veljavnost starejših občinskih prostorskih aktov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorske sestavine). Ne glede na to se te sestavine še uporabljajo do uveljavitve OPN v skladu s tem zakonom, najpozneje pa do 31. decembra 2024.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona ostanejo v veljavi prostorski ureditveni pogoji, sprejeti na podlagi ZUN. Prenehati veljajo z dnem uveljavitve OPN v skladu s tem zakonom, najpozneje pa 31. decembra 2024. Do prenehanja veljavnosti se ne smejo spreminjati in dopolnjevati. Postopki za spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po postopku, kot je v skladu s tem zakonom predpisan za pripravo OPPN, razen če ta zakon ne določa drugače.

(3) Kot predpisi, izdani na podlagi 129. člena tega zakona, še naprej veljajo tudi:

prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi ZUN,

občinski lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1, ter

zazidalni načrti, sprejeti na podlagi ZUPl

(4) Z OPN se ugotovi, kateri prostorski akti iz prejšnjega odstavka ali njihove posamezne sestavine so v neskladju z OPN ali že izvedeni. Če občina ugotovi, da so ti akti že izvedeni ali da so v celoti ali v posameznih delih v neskladju z OPN, jih v celoti oziroma v neskladnem delu razveljavi.

(5) Če občina ne sprejme odloka o ugotovitvi skladnosti, se prostorski akti iz tretjega odstavka tega člena ne smejo izvajati.

(6) Za prostorske akte iz prvega in drugega odstavka tega člena se 141. in 142. člen tega zakona ne uporabljata.

(7) Do ureditve v predpisih, ki urejajo varstva okolja, je na območjih teles odlagališč odpadkov, do izdaje odločbe o prenehanju okoljevarstvenega dovoljenja zaradi prenehanja obratovanja naprave v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, dopustno načrtovati in izvajati le tiste posege v prostor, ki so potrebni zaradi obratovanja odlagališča in spremljanja stanja na njih in ki s svojim delovanjem ne bodo povzročili naravnih ali drugih nesreč ali povečali ogroženost prostora. Ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov gradnja drugih objektov ali izvajanje drugih posegov v prostor ni dovoljena.

1. člen

(veljavnost drugih splošnih aktov urejanja prostora)

(1) Odloki o zakoniti predkupni pravici občine, izdani na podlagi ZUreP-1 in ZUreP-2, še naprej veljajo kot predpisi, izdani na podlagi 199. člena tega zakona.

(2) Odloki, izdani na podlagi 153. člena ZUreP-2 še naprej veljajo kot odloki izdani na podlagi 163. člena tega zakona.

(3) Odloki, izdani na podlagi 218. člena ZUreP-2 še naprej veljajo kot odloki izdani na podlagi 230. člena tega zakona.

(4) Z dnem začetka uporabe tega zakona prenehajo veljati programi opremljanja ter odloki o merilih in odmeri komunalnega prispevka izdani na podlagi predpisov veljavnih pred začetkom uporabe ZUreP-2.

1. člen

**(nadomestna uporaba podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)**

Občine, ki nimajo sprejetega odloka v skladu z 230. členom tega zakona, do sprejetja tega odloka komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmerjajo na podlagi prvega odstavka 231. člena.

**2. poglavje: KONČANJE POSTOPKOV PRIPRAVE PROSTORSKIH AKTOV**

1. člen

(končanje postopkov priprave prostorskih aktov)

(1) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZPNačrt, katerih priprava se je v skladu s prvim, drugim in tretjim odstavkom 273. člena ZUreP-2 nadaljevala po dosedanjih predpisih, se končajo po ZPNačrt.

(2) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUPUDPP, katerih priprava se je v skladu s prvim odstavkom 270. člena ZUreP-2 nadaljevala po dosedanjih predpisih, se končajo po ZUPUDPP.

(3) Postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZUreP-2, se končajo po dosedanjih predpisih.

(4) Ne glede na drugi in tretji odstavek tega člena se postopki priprave državnih prostorskih izvedbenih aktov iz drugega in tretjega odstavka tega člena lahko nadaljujejo po tem zakonu, če tako predlaga pobudnik priprave državnega prostorskega izvedbenega akta, pri čemer se postopek nadaljuje glede na že opravljena dejanja v postopku in tako, da ne pride do zmanjšanja ravni sodelovanja nosilcev urejanja prostora in javnosti.

(5) Postopka priprave lokacijskih načrtov, začeta v skladu z ZUOPZP, za katera sta izdana Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Macesnik v Občini Solčava (Uradni list RS, št. 92/03, 85/07 in 59/11) in Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Slano Blato v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 23/04 in 31/17), se nadaljujeta po tem zakonu, pri čemer se postopek nadaljuje glede na že opravljena dejanja v postopku in tako, da ne pride do zmanjšanja ravni sodelovanja nosilcev urejanja prostora in javnosti.

1. člen

(končanje postopkov lokacijskih preveritev)

Postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se končajo po dosedanjih predpisih.

1. člen

(omogočanje legalizacije)

(1) Postopek lokacijske preveritve za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona se lahko izvede smiselno tudi za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. Glede namembnosti, lege, velikosti in oblikovanja objekta se zagotovi čim večja skladnost z njegovo okolico in čim manjša odstopanja od izvedbene regulacije prostora glede tovrstnih gradenj in prostora, kjer objekt stoji.

(2) Sklep o lokacijski preveritvi se lahko sprejme najpozneje dva meseca pred iztekom roka, ki ga predpisi, ki urejajo graditev, določajo za vložitev zahteve za legalizacijo.

**3. poglavje: SPREJETJE REGIONALNIH PROSTORSKIH PLANOV**

1. člen

(rok za sprejetje regionalnih prostorskih planov)

Regionalni prostorski plan za posamezno razvojno regijo se sprejme najpozneje do 1. januarja 2027.

1. člen

(uskladitev z vsebinami iz regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije)

(1) Četrti odstavek 79. člena tega zakona se začne uporabljati z dnem objave regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije v prostorskem informacijskem sistemu..

(2) Občina se lahko odloči, da z dnem objave regionalnega prostorskega plana razveljavi svoj občinski prostorski plan.

1. člen

(nadomestno ukrepanje države)

(1) Če prvi regionalni prostorski plan ni sprejet do roka iz 301. člena tega zakona, ga pripravi ministrstvo in sprejme vlada kot regionalni akcijski program, pri čemer se za njegovo pripravo smiselno uporablja 78. člen tega zakona.

(2) Ministrstvo predlaga vladi, da sprejme sklep o nadomestnem ukrepanju ob smiselni uporabi drugega odstavka 60. člena tega zakona. Sorazmerni delež stroškov, povezanih z nadomestnim ukrepanjem države, nosijo občine.

(3) Regionalni akcijski program, sprejet v skladu s tem členom, šteje za regionalni prostorski plan v skladu s tem zakonom.

1. člen

(podlaga za državno prostorsko načrtovanje do uveljavitve regionalnega prostorskega plana)

Do sprejetja regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije se kot podlaga za izvedbo postopka državnega prostorskega načrtovanja poleg Strategije uporabljajo tudi drugi razvojni dokumenti države.

**4. poglavje: VSEBINSKE USKLADITVE PROSTORSKIH AKTOV S TEM ZAKONOM**

1. člen

(vsebinska uskladitev glede poselitvenih območij in območij za dolgoročni razvoj naselja)

(1) Občine najpozneje do 31. decembra 2024 uskladijo občinske prostorske načrte s tem zakonom glede določanja poselitvenih območij in območij za dolgoročni razvoj naselij ter glede izvedbe prve tehnične posodobitve.

(2) Če z dnem uporabe tega zakona občina že pripravlja občinski prostorski načrt ali njegove spremembe in dopolnitve, lahko že v tem postopku določi tudi območja iz prejšnjega odstavka.

(3) Če občina v postopku priprave občinskega prostorskega načrta ali njegovih sprememb in dopolnitev določa trajno varovana kmetijska zemljišča v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča, mora določiti tudi območja iz prvega odstavka tega člena in izvesti prvo tehnično posodobitev.

(4) Občina v postopku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta, v katerih določa območja iz prvega odstavka tega člena, spremeni in dopolni tudi njegov strateški del, in sicer ne glede na to, ali je bil sprejet kot poseben akt ali kot del občinskega prostorskega načrta tako, da se strateški del sprejme kot občinski prostorski plan, če še ni sprejet regionalni prostorski plan. V takem primeru občina v občinskem prostorskem planu lahko načrtuje tudi okvirna območja za dolgoročni razvoj naselij, za tista naselja, ki so poimensko navedena v policentričnem urbanem sistemu, kot ga določa prostorski strateški akt o usmerjanju prostorskega razvoja države.

(5) Če občina ne uskladi občinskega prostorskega načrta s tem zakonom v skladu s prvim odstavkom tega člena, po 31. decembru 2024 ne sme izvajati lokacijskih preveritev v skladu s tem zakonom.

1. člen

(vsebinska uskladitev z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije)

Drugi odstavek 117. člena tega zakona se začne uporabljati z dnem sprejetja občinskega prostorskega plana, regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije. Občina prilagodi občinski prostorski načrt s temi prostorskimi strateškimi akti v enem letu od njihovega sprejetja, do takrat pa se prostorske ureditve lokalnega pomena, načrtovane v občinskem prostorskem načrtu, ki so v neskladju s temi prostorskimi strateškimi akti, ne smejo izvajati.

1. člen

(vsebinska uskladitev razpršene poselitve v veljavnih občinskih prostorskih načrtih ter razpršene poselitve in razpršene gradnje v občinskih prostorskih načrtih v pripravi s posamično poselitvijo)

Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po tem zakonu štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v občinskem prostorskem načrtu ali za posamično poselitev štejejo v skladu z 280. členom ZUreP-2.

1. člen

(določanje namenske rabe prostora posamični poselitvi v OPN)

(1) Do uveljavitve predpisa iz četrtega odstavka 37. člena tega zakona, se posamični poselitvi po tem zakonu v postopkih priprave OPN, območje stavbnih zemljišč določi kot površina razpršene poselitve v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2).

(2) Prejšnji odstavek se uporablja tudi v postopkih priprave občinskih prostorskih načrtov in njihovih sprememb in dopolnitev, ki v času uveljavitve tega zakona že tečejo.

1. člen

(spreminjanje podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN)

Do uveljavitve predpisa iz četrtega odstavka 130. člena tega zakona so z OPPN brez predhodne spremembe OPN ali občinskega prostorskega načrta dopustne naslednje spremembe podrobnejše namenske rabe:

iz območij proizvodnih dejavnosti v območja centralnih dejavnosti, območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;

iz območij centralnih dejavnosti v območja stanovanj, posebna območja, območja zelenih površin;

iz območij stanovanj v območja centralnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin;

iz posebnih območij v območja zelenih površin;

znotraj posameznih območij podrobnejše namenske rabe prostora, vendar le za območja stanovanj, centralnih dejavnosti, posebna območja in območja zelenih površin;

znotraj površin podrobnejše namenske rabe prostora, kadar so v OPN ali občinskem prostorskem načrtu te določene podrobneje od predpisanih.

1. člen

(omejitev oglaševanja do določitve poselitvenih območij)

Določbe 35. člen tega zakona se začnejo uporabljati od 31. decembru 2024 dalje.

**5. poglavje: DELOVANJE KOMISIJE ZA PROSTORSKI RAZVOJ**

1. člen

(začetek delovanja Komisije za prostorski razvoj)

(1) Komisija za prostorski razvoj začne delovati v treh mesecih po začetku uporabe tega zakona.

(2) Vlada sprejem poslovnik delovanja Komisije za prostorski razvoj iz osmega odstavka 40. člena tega zakona pred začetkom delovanja Komisije za prostorski razvoj na predlog ministrstva.

(3) Do začetka delovanja Komisije za prostorski razvoj se naloge iz prvega odstavka 40. člena tega zakona ne izvajajo.

**6. poglavje: USKLADITEV GLEDE PROSTORSKIH UKREPOV PO ZUreP-1**

1. člen

(prostorski ukrepi v drugih predpisih)

Za izvajanje drugih predpisov se kot prostorski ukrepi štejejo začasni ukrepi, predkupna pravica države in občine, razlastitev in omejitev lastninske pravice, ukrepi pri prenovi ter komasacija na območju stavbnih zemljišč v skladu s tem zakonom.

**7. poglavje: USKLADITEV GLEDE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA SANACIJO DEGRADIRANEGA PROSTORA PO ZUN**

1. člen

(vsebinska uskladitev glede prostorskih ureditvenih pogojev za sanacijo degradiranega prostora)

Občine najpozneje do 31. decembra 2024 vsebinsko uskladijo OPN z izvedbeno regulacijo prostora za sanacijo degradiranega prostora v občini na podlagi predpisov iz četrtega odstavka 340. člena tega zakona.

**8. poglavje: PROSTORSKI INFORMACIJSKI SISTEM**

1. člen

(obstoječi prostorski podatki)

(1) Podatki o upravnih aktih, ki se nanašajo na gradnje v skladu s 85. členom ZPNačrt, postanejo del zbirke podatkov o graditvi objektov.

(2) Podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih aktov vključno z namensko rabo prostora v skladu s 85. členom ZPNačrt postanejo del zbirke prostorskih aktov.

(3) Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov in zbirki prostorskih aktov po tem zakonu, se začnejo voditi po vzpostavitvi storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov.

(4) Ministrstvo zagotovi tehnične pogoje za vodenje podatkov o digitalnih modelih objektov skladnimi z BIM smernicami, iz projektne dokumentacije iz pete alineje prvega odstavka 266. člena tega zakona do 31. decembra 2025. Do vzpostavitve tehničnih pogojev so podatki o digitalnih modelih objektov iz projektne dokumentacije iz pete alineje prvega odstavka 266. člena tega zakona le osnovni gabariti stavb.

1. člen

(evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč)

(1) Ministrstvo vzpostavi evidenco dejanske rabe poseljenih zemljiščih iz 270. člena tega zakona do 30. junija 2021.

(2) Do vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč se vodijo v evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč podatki o poseljenih zemljiščih iz masovnega zajema podatkov iz 324. člena tega zakona.

1. člen

(prikaz stanja prostora)

(1) Ministrstvo vzpostavi prikaz stanja prostora iz 276. člena tega zakona v enem letu po uveljavitvi tega zakona.

(2) Do vzpostavitve prikaza stanja prostora iz 276. člena tega zakona se podatki iz prikaza stanja prostora pridobivajo pri posameznih upravljavcih zbirk podatkov.

1. člen

(vzpostavitev zbirke območij pristojnosti)

(1) Ministrstvo vzpostavi tehnične pogoje za vodenje zbirke območij pristojnosti iz 271. člena tega zakona v devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

(2) Institucije, ki imajo v postopkih na področju graditve objektov in prostorskega načrtovanja v skladu s tem zakonom in predpisi, ki urejajo graditev, določene pristojnosti, morajo vzpostaviti začetno stanje v zbirki območij pristojnosti v enem letu po uveljavitvi tega zakona.

(3) Do vzpostavitve zbirke pristojnosti ministrstvo vodi in ažurno objavlja seznam državnih nosilcev urejanja prostora na svoji spletni strani.

1. člen

(storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja)

(1) Ministrstvo vzpostavi storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja v enem letu po uveljavitvi tega zakona.

(2) Do začetka uporabe storitev iz prejšnjega odstavka se:

gradiva, ki jih v skladu s tem zakonom v prostorskem informacijskem sistemu objavi pripravljavec, objavijo na spletnih straneh pripravljavca;

gradiva, ki jih v skladu s tem zakonom v prostorskem informacijskem sistemu objavi ministrstvo, objavijo na spletnih straneh ministrstva;

gradiva, ki jih v skladu s tem zakonom v prostorskem informacijskem sistemu objavi vlada, pripravljavec in pobudnik izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja, objavijo na spletnih straneh ministrstva.

(3) Ne glede na prvo alinejo prejšnjega odstavka se do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena v postopku priprave OPN ter v kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN v skladu s tem zakonom:

sklep o pripravi OPN, osnutek in predlog OPN, objavi na spletnih straneh ministrstva po tem, ko ministrstvo preveri tehnično ustreznost gradiva;

osnutek okoljskega poročila objavi na spletnih straneh ministrstva, o čemer ministrstvo obvesti občino in ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje.

(4) Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena se ne glede na drugi odstavek 56. člena tega zakona, ne preverja tehnične ustreznosti gradiv v postopku priprave OPPN.

(5) Do začeta uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena in ne glede na tretji odstavek 56. člena tega zakona, ministrstvo dodeli identifikacijsko številko občinskega prostorskega izvedbenega akta ob objavi sklepa o njegovi pripravi, v postopku državnega prostorskega načrtovanja pa, ko prejme pobudo.

(6) Obveznost predhodnega evidentiranja veljavnih prostorskih aktov, kot ga določa četrti odstavek 56. člena tega zakona ne velja za občino, ki še nima sprejetega OPN.

(7) Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena se drugi odstavek 57. člena tega zakona ne uporablja.

(8) Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena se ne uporabljajo določbe 58. člena tega zakona, ki se nanašajo na objavo v prostorskem informacijskem sistemu.

(9) Do začetka uporabe storitev iz prvega odstavka tega člena občina posreduje sklep in elaborat iz sedmega odstavka 138. člena tega zakona na ministrstvo, na pristojno upravno enoto pa samo sklep.

(10) Ne glede na drugi in tretji odstavek tega člena ministrstvo v postopku lokacijske preveritve pri izdaji mnenja dodeli identifikacijsko številko in preveri, ali je elaborat lokacijske preveritve pripravljen v tehnično ustrezni obliki.

1. člen

(objava podatkov o aktih za opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema)

(1) Ministrstvo vzpostavi storitev za objavo podatkov o aktih za opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka do 31. decembra 2030.

(2) Do vzpostavitve storitev iz prejšnjega odstavka se program opremljanja iz 163. člena tega zakona in odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo iz 230. člena tega zakona objavita v uradnem glasilu občine in na svetovnem spletu.

(3) Do vzpostavitve storitev iz prvega odstavka tega člena se identifikacijska številka v prostorskem informacijskem za akta iz prejšnjega odstavka ne določa.

(4) Do vzpostavitve storitve iz prvega odstavka tega člena, občina posreduje program opremljanja iz 165. člena tega zakona ministrstvu najpozneje v 15 dneh po njegovi uveljavitvi.

**9. poglavje: GRADBENA PARCELA**

1. člen

(določanje gradbene parcele obstoječi stavbi)

(1) Določbe 194. člena tega zakona glede določanja gradbene parcele obstoječim stavbam se začnejo uporabljati 1. januarja 2024.

.

1. člen

(določanje in evidentiranje gradbenih parcel)

(1) Ministrstvo in geodetska uprava vzpostavita informacijsko rešitev za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb do 1. januarja 2023.

(2) 192. člen do vključno 195. člena tega zakona se za novo zgrajene stavbe začnejo uporabljati z dnem vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel stavb iz prejšnjega odstavka.

(3) 192. člen do vključno 195. člena se za prizidave, rekonstrukcije in spremembe namembnosti obstoječih stavb začnejo uporabljati 1. januarja 2025.

(4) Občine uskladijo prostorske izvedbene akte glede določanja velikosti in oblike gradbenih parcel iz 39. člena tega zakona do datuma vzpostavitve informacijske rešitve za podporo evidentiranju gradbenih parcel iz prvega odstavka tega člena.

**10. poglavje: VZPOSTAVITEV EVIDENCE STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

1. člen

(vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč)

Evidenco stavbnih zemljišč iz 267. člena tega zakona občine vzpostavijo do 31. decembra 2024.

1. člen

(masovni zajem podatkov o poseljenih zemljiščih)

(1) Ministrstvo pripravi predlog poseljenih zemljišč do 30. junija 2021.

(2) Predlog poseljenih zemljišč se pripravi z masovnim zajemom na podlagi podatkov:

dejanskega stanja v naravi z ustvarjenimi in naravnimi mejami,

stanja evidentiranih nepremičnin in lastništva na njih ter

namenske rabe prostora v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti.

(3) Minister podrobneje predpiše metodologijo za masovni zajem poseljenih zemljišč.

1. člen

(postopek vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč)

(1) Občina določi predlog poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč. Pri določanju predloga poseljenih zemljišč uporabi podatke iz prejšnjega člena, podatke o gradbenih parcelah stavb, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture ter druge podatke o pozidanih zemljiščih. Nepozidanim stavbnim zemljiščem občina določi razvojne stopnje.

(2) Občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč seznani lastnike nepremičnin z javno razgrnitvijo podatkov na sedežu občine ali vaške, krajevne ali četrtne skupnosti in na svetovnem spletu, ki ne sme biti krajša od 30 dni.

(3) Lastnik nepremičnine lahko v času javne razgrnitve podatkov pošlje pripombe k predlogu iz prejšnjega odstavka elektronsko ali po pošti. Pripomba mora biti obrazložena.

(4) Občina pravočasno prejete pripombe lastnikov nepremičnin v sodelovanju z občinskim urbanistom, z upravljavci matičnih evidenc dejanskih rab zemljišč in upravno enoto prouči. Utemeljene pripombe upošteva pri pripravi končnega predloga podatkov in lastnika zemljišča pisno seznani s stališčem glede pripomb.

(5) Če se lastnik nepremičnine s stališčem občine iz prejšnjega odstavka ne strinja, lahko zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča. Odločbo izda občinski upravni organ. Zoper odločbo sme lastnik nepremičnine v 15 dneh od vročitve vložiti pritožbo.

(6) Občina posreduje podatke o poseljenih zemljiščih, podatke o pripadajočih zemljiščih javne cestne in javne železniške infrastrukture ter podatke o nepozidanih stavbnih zemljiščih z razvojnimi stopnjami v evidenco stavbnih zemljišč najkasneje do roka za vzpostavitev evidence iz 323. člena tega zakona.

1. člen

(vpis pripadajočih zemljišč stavb v kataster nepremičnin)

Podatki o pripadajočih zemljiščih obstoječih stavb se iz evidence stavbnih zemljišč prevzamejo in vpišejo v kataster nepremičnin kot dejanska raba pozidanih zemljišč.

**11. poglavje: LOKACIJSKA INFORMACIJA**

1. člen

(lokacijska informacija)

(1) Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema je sestavni del lokacijske informacije tudi podatek o prostorskih izvedbenih pogojih, če ga naročnik lokacijske informacije zahteva.

(2) Do uskladitve predpisov, ki urejajo upravne takse, se:

upravna taksa obračuna po tarifi, kot je v skladu s predpisi, ki urejajo upravne takse določena za potrdilo o namenski rabi zemljišča (tarifna št. 37), če se zahtevek za izdajo lokacijske informacije v skladu s tem zakonom nanaša samo na podatek o namenski rabi prostora;

v ostalih primerih upravna taksa obračuna po tarifi, kot je v skladu s predpisi, ki urejajo upravne takse, določena za lokacijsko informacijo za gradnjo objektov in izvajanje drugih del (tarifna št. 36).

(3) Do uskladitve predpisov, ki urejajo zemljiško knjigo, lokacijska informacija šteje kot potrdilo o namenski rabi zemljišča.

**12. poglavje: DOLOČANJE ODŠKODNIN V RAZLASTITVENIH POSTOPKIH**

1. člen

(ocenjevanje vrednosti nepremičnin)

(1) Do zakonske ureditve metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov ter izvajalcev tega ocenjevanja, izvajajo ocenjevanje odškodnin iz 216. člena tega zakona cenilci iz 49. člena tega zakona, pri čemer upoštevajo naslednje podatke in stanje na dan uvedbe razlastitvenega postopka:

o nepremičninah in o njihovi posplošeni vrednosti, ki se v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin vodijo v javnih evidencah, ter druge podatke, ki jih pridobijo od lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na njih ter skladnost navedenih podatkov s primerljivimi nepremičninami;

stanje nepremičnin v naravi;

namensko rabo prostora, pri državnem prostorskem izvedbenem aktu pa namensko rabo prostora pred uveljavitvijo tega akta, ki je podlaga za razlastitev, in

mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti.

(2) Pri ocenjevanju vrednosti se upoštevajo podatki o nepremičninah, kot se vodijo v javnih evidencah v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin.

(3) Če lastnik nepremičnin oziroma nosilec pravic na njih na poziv cenilca ne predloži zahtevanih podatkov, se pri ocenjevanju vrednosti uporabijo razpoložljivi podatki iz javnih evidenc.

(4) Razlastitveni upravičenec ali investitor ima za pripravo ponudbe za odkup nepremičnine pravico pridobiti podatke iz uradnih evidenc.

(5) Kadar je za ocenjevanje vrednosti nepremičnine treba pridobiti podatke, ki se ne vodijo v uradnih evidencah, imata cenilec iz 49. člena tega zakona, razlastitveni upravičenec in investitor pravico pridobiti te podatke neposredno od lastnika nepremičnine ali od imetnika stvarnih ter obligacijskih pravic na njej.

**13. poglavje: ODMERA TAKSE NA NEIZKORIŠČENO STAVBNO ZEMLJIŠČE**

1. člen

(odmera takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče)

Do posredovanja podatkov iz šestega odstavka 325. člena tega zakona v evidenco stavbnih zemljišč se izpolnjevanje pogojev za urejeno zazidljivo zemljišče in trajanje takega statusa iz prve alineje 246. člena tega zakona dokazuje v postopku izdaje odločbe o odmeri takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče iz 250. člena tega zakona.

**14. poglavje: UPRAVNI POSTOPKI**

1. člen

(končanje upravnih postopkov)

(1) Postopki za odmero komunalnega prispevka, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se končajo po dosedanjih predpisih.

(2) Razlastitveni postopki, ki do začetka uporabe tega zakona niso pravnomočno končani, se končajo po dosedanjih predpisih.

(3) Komasacijski postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, se končajo po dosedanjih predpisih.

1. člen

(odmera komunalnega prispevka zaradi gradnje objekta)

(1) Ne glede na deveti odstavek 232. člena ter 233. člen tega zakona se do vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona komunalni prispevek zaradi gradnje objekta odmeri na zahtevo investitorja, ki se vloži v pisni obliki.

(2) Investitor iz prejšnjega odstavka se lahko odloči, da upravni organ, pristojen za gradbene zadeve, občini pošlje poziv za odmero komunalnega prispevka, ki se šteje za vlogo investitorja za odmero komunalnega prispevka.

(3) Vlogi investitorja ali pozivu iz prejšnjega odstavka se priložijo:

dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisi, ki urejajo graditev;

mnenja pristojnih mnenjedajalcev za priključevanje na komunalno opremo ali dokazilo o tem, da mnenje ni bilo izdano v predpisanem roku;

podatki in dokazila o morebitnih preteklih vlaganjih v komunalno opremo, morebitnih že poravnanih obveznostih plačila komunalnega prispevka in druga dokumentacija, ki je pomembna za odločitev o odmeri komunalnega prispevka.

(4) V primeru iz drugega odstavka tega člena investitor upravnemu organu, pristojnemu za gradbene zadeve, predloži dodaten izvod dokumentacije iz prejšnjega odstavka.

(5) Vloga za odmero komunalnega prispevka iz prvega odstavka tega člena je popolna, če so ji priloženi dokumenti iz prve in druge alineje tretjega odstavka tega člena.

(6) Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni od prejema popolne vloge investitorja iz prvega odstavka tega člena ali poziva iz drugega odstavka tega člena.

(7) Če odmerna odločba ni izdana v roku iz prejšnjega odstavka ali če o pritožbi ni odločeno v roku iz osmega odstavka 232. člena tega zakona, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

1. člen

(odmera komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta)

(1) Ne glede na deveti odstavek 232. člena ter 236. člen tega zakona se do vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona komunalni prispevek zaradi legalizacije objekta odmeri na zahtevo investitorja, ki se vloži v pisni obliki.

(2) Investitor iz prejšnjega odstavka se lahko odloči, da upravni organ, pristojen za gradbene zadeve, občini pošlje poziv za odmero komunalnega prispevka, ki se šteje za vlogo investitorja za odmero komunalnega prispevka.

(3) Vlogi investitorja ali pozivu iz prejšnjega odstavka se priložijo:

dokumentacija za legalizacijo objekta, izdelana v skladu s predpisi, ki urejajo graditev;

podatki in dokazila o morebitnih preteklih vlaganjih v komunalno opremo in morebitnih že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka in druga dokumentacija, ki je pomembna za odločitev o odmeri komunalnega prispevka.

(4) V primeru iz drugega odstavka tega člena investitor upravnemu organu, pristojnemu za gradbene zadeve, predloži dodaten izvod dokumentacije iz prejšnjega odstavka.

(5) Vloga za odmero komunalnega prispevka iz prvega odstavka tega člena je popolna, če so ji priloženi dokumenti iz prve alineje tretjega odstavka tega člena.

(6) Rok za izdajo odmerne odločbe je 15 dni od prejema popolne vloge investitorja iz prvega odstavka tega člena ali poziva iz drugega odstavka tega člena..

(7) Če odmerna odločba ni izdana v roku iz prejšnjega odstavka ali če o pritožbi ni odločeno v roku iz osmega odstavka 232. člena tega zakona, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja

1. člen

(vračilo komunalnega prispevka in upoštevanje že poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka)

(1) Ne glede na prvi odstavek 242. člena tega zakona je investitor do vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona upravičen do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo za objekt, za katerega gradbeno dovoljenje ni bilo izdano ali je prenehalo veljati.

(2) Investitor iz prejšnjega odstavka lahko zahteva vračilo komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka v petih letih po plačilu komunalnega prispevka, če gradbeno dovoljenje ni bilo izdano, ali v petih letih po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja.

(3) Vračilo iz prvega odstavka tega člena lahko zahteva investitor, ki je komunalni prispevek plačal, ali njegovi pravni nasledniki v skladu s predpisi, ki urejajo dedovanje. Vsem ostalim pravnim naslednikom se v roku iz prejšnjega odstavka lahko prizna le plačilo komunalnega prispevka, vendar le, če se investitor, ki je plačal komunalni prispevek, pisno odpove vračilu tega komunalnega prispevka.

(4) Po preteku roka iz drugega odstavka tega člena občina investitorju ali njegovim pravnim naslednikom upošteva poravnane obveznosti plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču.

(5) Določba prvega odstavka 242. člena tega zakona se do vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) iz petega odstavka 263. člena tega zakona uporablja tudi v primeru, če je investitor plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo za objekt, za katerega gradbeno dovoljenje ni bilo izdano.

(6) Že poravnane obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka v primeru iz četrtega, in petega odstavka tega člena se upoštevajo največ 20 let od plačila komunalnega prispevka.

(7) Ne glede na prejšnji odstavek se rok iz prejšnjega odstavka ne uporablja za investitorja, ki mu je bilo do začetka uporabe tega zakona priznano plačilo prispevka za novo komunalno opremo zaradi izpolnitve obveznosti po pogodbi o opremljanju.

(8) Ne glede na prvi odstavek 330. člena tega zakona se za vračilo in upoštevanje plačila komunalnega prispevka, ki je bil plačan do začetka uporabe tega zakona, uporabljajo določbe tega člena.

1. člen

(določitev statusa grajenega javnega dobra)

(1) Določba četrtega odstavka 260. člena tega zakona glede pridobitve statusa grajenega javnega dobra z izdajo ugotovitvene odločbe po uradni dolžnosti brez poprejšnjega sklepa vlade ali občinskega sveta se uporablja tudi, če je z dnem začetka uporabe tega zakona:

za nepremičnino, za katero zakon odloča, da je grajeno javno dobro, v zemljiški knjigi vpisano, da je splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina, ali

na podlagi Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97 in 59/01, v nadaljnjem besedilu: ZLNDL) imela na nepremičnini, za katero zakon določa, da je grajeno javno dobro, pravico uporabe država ali občina.

(2) V primerih iz prve in druge alineje prejšnjega odstavka je treba pridobiti tudi predhodno soglasje ministrstva, v čigar pristojnost sodi prostorska ureditev, načrtovana z državnim prostorskim izvedbenim aktom, če je nepremičnina, ki pridobi status grajenega javnega dobra lokalnega pomena, na območju državnega prostorskega izvedbenega akta.

**15. poglavje: OBČINSKI URBANISTI IN DRUGI UDELEŽENCI PRI UREJANJU PROSTORA**

1. člen

(občinski urbanisti)

(1) Osebe, ki z dnem uveljavitve tega zakona izpolnjujejo pogoje za občinskega urbanista v skladu z ZUreP-1, nadaljujejo opravljanje nalog kot občinski urbanisti po tem zakonu.

(2) Občine morajo zagotoviti sodelovanje občinskega urbanista iz 46. člena tega zakona z začetkom uporabe tega zakona.

(3) Občina sporoči zbornici, pristojni za arhitekturo in prostor, podatke o občinskemu urbanistu iz drugega odstavka 46. člena tega zakona v 30 dneh po začetku uporabe tega zakona. Ti podatki so ime in priimek ter identifikacijska številka pooblaščenega arhitekta in inženirja v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

(4) Ne glede na drugi odstavek 46. člena tega zakona lahko kot občinski urbanist nastopa tudi oseba, ki je z dnem uveljavitve tega zakona zaposlena:

v občinski upravi ali skupni medobčinski upravi najmanj 4 leta, opravlja naloge s področja priprave prostorskih aktov in ima najmanj izobrazbo, pridobljeno po študijskem programu druge stopnje v skladu s predpisi, ki urejajo visoko šolstvo, ali izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih druge stopnje,

v občinski upravi ali skupni medobčinski upravi in ima najmanj 7 let delovnih izkušenj s področja izdelave prostorskih aktov ali izvedbe postopkov njihove priprave in ima najmanj izobrazbo, pridobljeno po študijskem programu druge stopnje v skladu s predpisi, ki urejajo visoko šolstvo, ali izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljene po študijskih programih druge stopnje, ali

pri izdelovalcu prostorskega akta in je bila 1. januarja 2017 vpisana v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor z licenco za prostorsko načrtovanje P na podlagi Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US).

(5) Občina sporoči podatke o občinskem urbanistu iz prejšnjega odstavka zbornici, pristojni za arhitekturo in prostor, v 30 dneh po začetku uporabe tega zakona in ob vsaki spremembi zaposlitvenega statusa občinskega urbanista. Podatki o občinskem urbanistu iz prejšnjega odstavka obsegajo ime in priimek občinskega urbanista, njegovo izobrazbo in delovne izkušnje s področja urejanja prostora.

(6) Osebe iz tretjega odstavka 46. člena tega zakona morajo izkazati poznavanje vsebin usposabljanja za imenovanje v naziv, v skladu s predpisi, ki urejajo javne uslužbence, v treh mesecih po začetku uporabe tega zakona ter so se dolžne stalno strokovno izobraževati smiselno na način, kot velja za pooblaščene prostorske načrtovalce v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.

1. člen

(prostorski načrtovalci po Zakon o graditvi objektov)

Šteje se, da ima posameznik, ki je bil dne 17. novembra 2017 vpisan v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor z licenco za prostorsko načrtovanje P na podlagi Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US), imel najmanj 10 let delovnih izkušenj s področja priprave prostorskih izvedbenih aktov in v tem času sodeloval pri pripravi najmanj 4 izvedbeni prostorskih aktov, pridobljene pogoje za vpis v imenik pooblaščenih arhitektov za poklicni naziv pooblaščenih prostorski načrtovalec PPN.

1. člen

(nosilci urejanja prostora)

(1) Nosilci urejanja prostora morajo pripraviti smernice iz prve alineje tretjega odstavka 41. člena tega zakona v roku 1 leta po uveljavitvi tega zakona in jih predložiti v obravnavo Komisiji za prostorski razvoj.

(2) Do objave smernic iz prejšnjega odstavka pripravljavci prostorskih aktov pri pripravi prostorskih aktov upoštevajo splošne smernice nosilcev urejanja prostora pripravljene v skladu z ZUreP-2 in lahko zaprosijo nosilce urejanja prostora za konkretne smernice v skladu z ZUreP-2.

(3) Do uskladitve predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, se smernice v skladu s tem zakonom štejejo za splošne smernice.

**16. poglavje: PRENEHANJE VELJAVNOSTI IN UPORABA ZAKONOV**

1. člen

(razveljavitev in uporaba zakonov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati:

ZUreP-2,

89. člen ZPNačrt,

Zakon o komunalnih dejavnostih (Uradni list SRS, št. 8/82, Uradni list RS, št. 32/93 – ZGJS, 32/93 – ZVO in 44/97 – ZSZ).

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se ZUreP-2, ZPNačrt in ZUPUDPP uporabljajo za dokončanje postopkov v skladu z 298. in 299. členom tega zakona.

**17. poglavje: IZDAJA, PRENEHANJE VELJAVNOSTI IN UPORABA PODZAKONSKIH PREDPISOV**

1. člen

(izdaja podzakonskih predpisov)

(1) V šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona izda vlada predpise iz:

četrtega odstavka 16. člena tega zakona;

osmega odstavka 20. člena tega zakona;

osmega odstavka 244. člena tega zakona;

šestega odstavka 263. člena tega zakona;

(2) V devetih mesecih po uveljavitvi tega zakona izda minister predpise iz:

četrtega odstavka 37. člena tega zakona;

četrtega odstavka 50. člena tega zakona;

sedmega odstavka 64. člena tega zakona;

četrtega odstavka 130. člena tega zakona;

šestega odstavka 151. člena tega zakona;

petega odstavka 159. člena tega zakona;

petega odstavka162. člena tega zakona;

štirinajstega odstavka 233. člena tega zakona;

trinajstega odstavka 236. člena tega zakona in

petega odstavka 279. člena tega zakona.

1. člen

(veljavnost in uporaba podzakonskih predpisov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati:

Uredba o postopku priprave in sprejemanja prostorskih ureditvenih pogojev za sanacijo degradiranega prostora (Uradni list RS, št. 56/93 in 47/94),

Pravilnik o izvedbi komasacije zemljišč na območju občinskega lokacijskega načrta (Uradni list RS, št. 21/04),

Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Strategije prostorskega razvoja Slovenije ter vrstah njenih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 38/03),

Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave regionalne zasnove prostorskega razvoja ter vrstah njenih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 24/04),

Pravilnik o podrobnejši vsebini, obliki in načinu priprave Prostorskega reda Slovenije ter vrstah njegovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 42/04),

Navodilo za vodenje evidence o predpisanem varovanju prostora in o omejitvah pri posegih v prostor (Uradni list SRS, št. 27/85),

Navodilo o evidentiranju in ocenitvi javnih površin ter izkazovanju stroškov, potrebnih za njihovo vzdrževanje (Uradni list SRS, št. 29/85),

Navodilo o evidenci stavbnih zemljišč (Uradni list SRS, št. 11/88),

Navodilo za podrobnejši izračun sorazmernega dela stroškov priprave in odpremljanje stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti in napravami sekundarnega omrežja (Uradni list RS, št. 22/90),

Navodilo za pripravo prostorskih ureditvenih pogojev za sanacijo degradiranega prostora (Uradni list RS, št. 56/93 in 29/94 – odl. US),

Navodilo za določanje in prikazovanje potreb obrambe in zaščite v prostorskih planih (Uradni list RS, št. 23/94).

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona zaradi konzumiranosti prenehajo veljati:

Program priprave strategije prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 50/03),

Program priprave Prostorskega reda Slovenije (Uradni list RS, št. 60/04),

Program priprave regionalne zasnove prostorskega razvoja Savinjske statistične regije (SKTE 3) (Uradni list RS, št. 10/05),

Program priprave regionalne zasnove prostorskega razvoja Koroške (Uradni list RS, št. 10/05),

Program priprave regionalne zasnove prostorskega razvoja Južne Primorske (Uradni list RS, št. 87/05),

Program priprave regionalne zasnove prostorskega razvoja Jugovzhodne Slovenije (Uradni list RS, št. 107/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za preložitev regionalne ceste RII-420 na območju naselja Dobova (Uradni list RS, št. 58/03),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za hidroelektrarno Blanca (Uradni list RS, št. 62/03, 79/04, 38/05 in 33/07 – ZPNačrt),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za zavarovano območje Kobilarne Lipica (Uradni list RS, št. 82/03),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za obojestranski bencinski servis Vipava na odseku hitre ceste Razdrto–Vipava (Uradni list RS, št. 82/03),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za kablovod 110 kV Pekre–Koroška vrata–Melje (Uradni list RS, št. 82/03),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za cesto G1-2 (HC) Hajdina–Ptuj na območju Občine Hajdina (Uradni list RS, št. 83/03),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za daljnovod 2 x 110 kV Beričevo–Trbovlje (Uradni list RS, št. 102/03),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za kompresorsko postajo Ajdovščina (Uradni list RS, št. 127/03),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za hitro cesto na odseku Ptuj–Markovci (Uradni list RS, št. 1/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za preložitev glavne ceste G1-6 in regionalne ceste R2-404 na območju Ilirske Bistrice (Uradni list RS, št. 1/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Slivnica–Draženci (Uradni list RS, št. 6/04, 67/05 in 33/07 – ZPNačrt),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za preložitev glavne ceste G2-108 ob naselju Zgornji Log pri Litiji (Uradni list RS, št. 16/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za Hidroelektrarno Krško (Uradni list RS, št. 19/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti v Spodnji Savinjski dolini (Uradni list RS, št. 19/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane (Uradni list RS, št. 35/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za avtocestni priključek Naklo (Uradni list RS, št. 66/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za drugi tir železniške proge na odseku Divača–Koper (Uradni list RS, št. 66/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za prenosni plinovod M2/1 na odseku med Rogaško Slatino in Trojanami (Uradni list RS, št. 66/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za prenosni plinovod M2/1 na odseku med Trojanami in Vodicami pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 66/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za prenosni plinovod (R25 D) od odcepa na magistralnem plinovodu M2 pri Šentrupertu do Termoelektrarne Šoštanj v Šoštanju (Uradni list RS, št. 74/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za odsek avtoceste mednarodni mejni prehod Gruškovje–meja z Republiko Hrvaško (Uradni list RS, št. 79/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za odlagališče nizko in srednje radioaktivnih odpadkov (Uradni list RS, št. 128/04),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Koseze–Kozarje (Uradni list RS, št. 27/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za odsek avtoceste Draženci–Mednarodni mejni prehod Gruškovje (Uradni list RS, št. 29/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za prenosni plinovod R45 za oskrbo Bele Krajine (Uradni list RS, št. 34/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za ureditev Savinje za zagotavljanje poplavne varnosti urbaniziranih območij od Ločice ob Savinji do Letuša (Uradni list RS, št. 38/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za priključek Brezovica na avtocestnem odseku Ljubljana–Vrhnika (Uradni list RS, št. 47/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za prenosni plinovod R25A/1 Trojane-Hrastnik (Uradni list RS, št. 58/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za prenosni plinovod M6 od Ajdovščine do Lucije (Uradni list RS, št. 74/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za navezovalno cesto Jeprca–Stanežiče (Uradni list RS, št. 75/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za prenosni plinovod M5/R51 na odseku od Vodic do Termoelektrarne Toplarne Ljubljana (Uradni list RS, št. 75/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za regionalno cesto I. reda R1-221/1219 Zagorje-Bevško na območju plazu "Ruardi" (Uradni list RS, št. 87/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za regionalno cesto III. reda R3-647/1368 Mlačevo–Rašica mimo naselja Ponikve (Uradni list RS, št. 115/05),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za izvennivojsko križanje Zijavnica regionalne ceste I. reda R1-215/1162 Trebnje–Mokronog z železniško progo Sevnica–Trebnje (Uradni list RS, št. 5/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za ureditev celovite oskrbe prebivalstva s pitno vodo in varovanja vodnih virov Pomurja (Uradni list RS, št. 40/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za rekonstrukcijo in elektrifikacijo železniške proge Pragersko–Hodoš (Uradni list RS, št. 45/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za črpalno hidroelektrarno na Dravi in daljnovodno povezavo ČHE–RTP Maribor (Uradni list RS, št. 45/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za gradnjo državne ceste med avtocesto A1 Šentilj–Koper in mejo z Republiko Avstrijo (Uradni list RS, št. 49/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za cesto G2-108 Hrastnik–Zidani Most in deviacijo ceste G1-5 Rimske Toplice–Zidani Most–Radeče (Uradni list RS, št. 77/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru (Uradni list RS, št. 86/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za regionalno cesto R2-428/1249 Radmirje–Luče in zagotavljanje poplavne varnosti naselja Luče (Uradni list RS, št. 77/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za gradnjo državne ceste med avtocesto A2 Ljubljana–Obrežje pri Novem mestu in mejo z Republiko Hrvaško (Uradni list RS, št. 90/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za gradnjo državne ceste med avtocesto A1 Maribor-Ljubljana in avtocesto A2 Ljubljana-Obrežje pri Novem mestu (Uradni list RS, št. 97/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za nadvoz državne ceste Teharje–Svetina čez železniško progo Zidani Most–Maribor (Uradni list RS, št. 113/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za območje Šmartinskega jezera (Uradni list RS, št. 136/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za letališče Cerklje ob Krki (Uradni list RS, št. 138/06),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za razširitev kompresorske postaje Kidričevo (Uradni list RS, št. 4/07),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za območje Celjske koče (Uradni list RS, št. 36/07),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za centralno čistilno napravo v Občini Bohinj (Uradni list RS, št. 36/07),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za bioplinsko napravo na Cvenu v Občini Ljutomer (Uradni list RS, št. 36/07),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za bioplinsko napravo v Mlajtincih v Občini Moravske Toplice (Uradni list RS, št. 36/07),

Program priprave državnega lokacijskega načrta za vzporedni plinovod M 1/3 od mejne merilnoregulacijske postaje Ceršak do slovensko-avstrijske meje (Uradni list RS, št. 36/07),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za mednarodni mejni prehod Jelšane (Uradni list RS, št. 26/02),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za mednarodni mejni prehod Gruškovje (Uradni list RS, št. 28/02),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za mednarodni mejni prehod Dobova (Uradni list RS, št. 46/02),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za mednarodni mejni prehod Dragonja (Uradni list RS, št. 115/02 in 120/05),

Odlok o programu priprave državnega lokacijskega načrta za mednarodni mejni prehod Središče ob Dravi (Uradni list RS, št. 50/05),

Odlok o programu priprave državnega lokacijskega načrta za mednarodni mejni prehod Starod (Uradni list RS, št. 34/04),

Odlok o programu priprave državnega lokacijskega načrta za mednarodni mejni prehod Sočerga (Uradni list RS, št. 71/06),

Odlok o programu priprave državnega lokacijskega načrta za mednarodni mejni prehod Zavrč (Uradni list RS, št. 71/06),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Stovže v Občini Bovec (Uradni list RS, št. 6/03),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Gradišče nad Prvačino v Mestni občini Nova Gorica (Uradni list RS, št. 92/03),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Strug nad vasjo Koseč v Občini Kobarid (Uradni list RS, št. 92/03),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Šmihel v Mestni občini Nova Gorica (Uradni list RS, št. 92/03),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za vplivno območje plazu Podmark v Občini Šempeter-Vrtojba (Uradni list RS, št. 29/04),

Odlok o programu priprave lokacijskega načrta za obvozno cesto mimo naselja Dragonja na mednarodnem mejnem prehodu Dragonja (Uradni list RS, št. 128/06),

Odlok o lokacijskem načrtu hidroelektrarne Boštanj (Uradni list RS, št. 19/90, 15/03 in 59/03),

Uredba o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi programa priprave lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Lenart-Spodnja Senarska (Uradni list RS, št. 55/04),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave lokacijskega načrta za glavno cesto Želodnik-Mengeš-Vodice na odseku Mengeš-Žeje (Uradni list RS, št. 121/06),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Pluska-Ponikve (Uradni list RS, št. 132/06),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Ponikve-Hrastje (Uradni list RS, št. 132/06),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave državnega lokacijskega načrta za glavno cesto na odseku Želodnik-Mengeš-Vodice, na odseku Žeje-Vodice (Uradni list RS, št. 70/07),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave državnega lokacijskega načrta za avtocesto na odseku Koseze-Kozarje (Uradni list RS, št. 112/09),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave državnega prostorskega načrta za izvennivojsko križanje glavne in magistralne železniške proge z glavno cesto Šentjur–Mestinje v Grobelnem (Uradni list RS, št. 90/10),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave državnega lokacijskega načrta za preložitev glavne ceste G2-108 ob naselju Zgornji Log pri Litiji (Uradni list RS, št. 100/10),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave državnega lokacijskega načrta za avtocestni odsek Draženci–Mednarodni mejni prehod Gruškovje (Uradni list RS, št. 106/10),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave lokacijskega načrta za hitro cesto na odseku Koper–Dragonja (Uradni list RS, št. 9/11),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave državnega lokacijskega načrta za priključek Brezovica na avtocestnem odseku Ljubljana–Vrhnika (Uradni list RS, št. 12/11),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave lokacijskega načrta za izgradnjo daljnovoda DV 2 x 110 kV RTP Polje–RTP Vič (Uradni list RS, št. 61/13),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave državnega prostorskega načrta za državno cesto od priključka Velenje jug do priključka Slovenj Gradec jug (Uradni list RS, št. 20/14),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave državnega prostorskega načrta za državno cesto od priključka Slovenj Gradec jug do Dravograda z obvoznicami (Uradni list RS, št. 54/14),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o pripravi državnega prostorskega načrta za RTP 110/20 kV Dobruška vas (Uradni list RS, št. 3/15),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave državnega prostorskega načrta za prenosni plinovod M3/1 Kalce–Vodice (Uradni list RS, št. 30/15),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave državnega prostorskega načrta za državno cesto od priključka na avtocesti A1 Šentilj–Koper pri Šentrupertu do priključka Velenje jug (Uradni list RS, št. 97/15),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave državnega lokacijskega načrta za hitro cesto na odseku Jagodje-Lucija (Uradni list RS, št. 107/08),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave državnega lokacijskega načrta za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane (Uradni list RS, št. 98/12),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave državnega lokacijskega načrta za navezovalno cesto Jeprca–Stanežiče in Programa priprave lokacijskega načrta za povezovalno cesto Stanežiče–Brod (Uradni list RS, št. 26/11),

Uredba o prenehanju veljavnosti Uredbe o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Programa priprave državnega lokacijskega načrta za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru (Uradni list RS, št. 88/12).

(3) Z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati Pravilnik o prikazu stanja prostora (Uradni list RS, št. 50/08), vendar se še uporablja za dokončanje postopkov priprave prostorskih aktov, ki se v skladu z 273. členom ZUreP-2 zaključijo po ZPNačrt.

(4) Z 31. decembrom 2024 prenehajo veljati:

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Brežice (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Cerknica (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Domžale (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Gornja Radgona (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Grosuplje (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Ilirska Bistrica (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Izola (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Jesenice (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Kočevje (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Lenart (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Litija (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Ljubljana Bežigrad (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Ljubljana Center (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Ljubljana Moste-Polje (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Ljubljana Šiška (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Ljubljana Vič-Rudnik (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Murska Sobota (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Postojna (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Piran (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Ribnica (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Ruše (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Sevnica (Uradni list RS, št. 62/94),

Uredba o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 62/94).

1. člen

(uporaba podzakonskih predpisov)

(1) Po uveljavitvi tega zakona še naprej veljajo:

Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04, 114/06 – ZUE, 33/07 – ZPNačrt, 57/12 – ZGO-1D in [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2915) – ZUreP-2), kot prepis izdan na podlagi sedmega odstavka 64. člena tega zakona;

Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 61/17), kot predpis izdan na podlagi tretjega odstavka 67. člena tega zakona;

Uredba o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19) kot predpis izdan na podlagi osmega odstavka 164. člena, devetega odstavka 227. člena, osmega odstavka 228. člena in desetega odstavka 230. člena tega zakona;

Pravilnik o katastru komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture (Uradni list RS, št. 55/15 in 40/17 – ZEKom-1C), kot predpis izdan na podlagi devetega odstavka 281. člena tega zakona;

Pravilnik o katastrih gospodarske javne infrastrukture javnih služb varstva okolja (Uradni list RS, št. 28/11), kot predpis izdan na podlagi devetega odstavka 281. člena tega zakona;

Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18), kot predpis izdan na podlagi četrtega odstavka 231. člena tega zakona;

Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč (Uradni list RS, št. 8/20), kot predpis izdan na podlagi 5tretjega odstavka 324. člena tega zakona;

Pravilnik o vsebini in načinu vodenja zbirke podatkov o dejanski rabi prostora (Uradni list RS, št. [9/04](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-0415), [7/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-0277) – ZEN-A in [33/19](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2019-01-1494) – ZEN-B);

Pravilnik o določitvi kriterijev za izkazovanje pomembnejših dosežkov delovanja nevladnih organizacij za podelitev statusa nevladne organizacije v javnem interesu na področju urejanja prostora (Uradni list RS, št. 52/19);

(2) Do uveljavitve podzakonskih predpisov iz prejšnjega člena se uporabljajo naslednji predpisi, če niso v nasprotju s tem zakonom:

Uredba o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07, 8/10 – ZIPI in [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2915) – ZUreP-2) kot predpis iz šestega odstavka 263. člena tega zakona;

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2915) – ZUreP-2) kot predpis iz četrtega odstavka 37. člena tega zakona;

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 106/11), Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 in [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2915) – ZUreP-2) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2915) – ZUreP-2) kot predpis četrtega odstavka 50. člena tega zakona;

Pravilnik o povrnitvi stroškov občinam za investicije v izgradnjo elektroenergetskega omrežja (Uradni list RS, št. 93/08 in [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2915) – ZUreP-2) kot predpis petega odstavka 162. člena tega zakona;

Pravilnik o obliki in lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje (Uradni list RS, št. 35/04, 33/07 – ZPNačrt in [61/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-2915) – ZUreP-2) kot predpis iz petega odstavka 279. člena tega zakona.

**18. poglavje: KONČNA DOLOČBA**

1. člen

(začetek veljavnosti zakona)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS, uporabljati pa se začne 1. junija 2022.

|  |
| --- |
| III. OBRAZLOŽITEV |
| (natančno pojasnilo vsebine in namena posameznega člena ter posledice in medsebojne povezave rešitev, vsebovanih v členih) |

**K 1. členu (predmet zakona):**

Člen določa predmet zakona in nakazuje njegovo notranjo strukturo. Prvi in drugi del sta namenjena ciljem, načelom in pravilom urejanja prostora, ki se dosegajo skozi vsebine in postopke priprave prostorskih in drugih aktov po tem zakonu. Tretji del ureja deležnike urejanja prostora. Sledi del, ki ureja prostorske strateške akte, temu pa sledi poglavje o prostorskem izvedbenem načrtovanju (in dovoljevanju) na državni in lokalni ravni. Naslednji velik vsebinski sklop so prostorski ukrepi in zemljiška politika, zadnji del pa ureja prostorski informacijski sistem in spremljanje stanja v prostoru.

Člen tudi navaja direktive EU, ki se z njim prenašajo v slovenski pravni red.

**K 2. členu (namen, cilji in instrumenti urejanja prostora):**

Člen določa namen, cilje in instrumente urejanja prostora. Zakon o urejanju prostora je osrednji državni zakon, s katerim se prostor ureja celovito, od planiranja na državni ravni do izvedbenega načrtovanja na lokalni ravni oziroma podrobnega načrtovanja za posamezne investicije. Skozi planiranje in načrtovanje, ter skozi vse druge ukrepe, ki so vezani na urejanje prostora, se mora več čas zasledovati cilj trajnostnega razvoja, tako da se dosegajo kakovostne življenjske razmere, kvaliteten prostor, ohranja prepoznavnost v prostoru, varuje in ohranja naravno in kulturno dediščino, zmanjšuje verjetnost nastanka naravnih nesreč in omogoča obrambo države. Vsi nameni in cilji se morajo v postopkih zasledovati celovito in usklajeno, tako da se več čas varuje javni interes. Glavni instrumenti oziroma gradniki urejanja prostora so prostorsko načrtovanje, celovito umeščanje, zemljiška politika ter spremljanje stanja prostora in z vsemi temi sklopi povezane informacijske storitve. Navedeni instrumenti se odražajo tudi v strukturi zakona – njegovih delih in poglavjih.

**K 3. členu (izrazi):**

Definicije posameznih izrazov, ki se uporabljajo v zakonu, so razvrščene po abecednem vrstnem redu. Izrazi, ki niso zajeti v tem členu in se pojavljalo v zakonu, imajo enako pomen, kot jih določa Gradbeni zakon. Gre za pojme, ki se uporabljajo v tem zakonu in deloma tudi že na ravni prostorskega načrtovanja, medtem ko bo pojmovnik, ki bo na ravni predpisa določil glavno nomenklaturo za potrebe uradne uporabe v postopkih priprave prostorskih aktov, postopkih izdaje gradbenih dovoljenj ter drugih uradnih postopkih (torej nekakšen uraden terminološki slovar), sprejet kot del državnega prostorskega reda.

**K 4. členu (kratice):**

Člen določa pomen kratic, ki so v zakonu uporabljene z namenom krajšanja določb pri pogostih pojavitvah poimenovanj prostorskih aktov, s čimer se izboljša tudi preglednost in razumljivost besedila.

**K 5. členu (pristojnosti urejanja prostora):**

Člen za državo in občine določa nabor njihovih nalog po tem zakonu in s tem določa in razmejuje pristojnosti.

**K 6. členu (načelo trajnostnega prostorskega razvoja):**

Urejanje prostora mora biti naravnano trajnostno in zasledovati prostorski razvoj. Cilj takega razvoja je ohranjanje prostora, ki je omejen in neobnovljiv vir. Pri prostorskem planiranju in načrtovanju ne sme prihajati do prekomerne pozidave, ampak se morajo potrebe zagotavljati skozi druge premišljene ukrepe, kot so spodbujanje prenov, racionalne razmestitve dejavnosti v prostoru in dopolnjevanje programov, pri čemer se ohranja kakovosten življenjski prostor. Pri urejanju prostora se upoštevajo pričakovani vplivi podnebnih sprememb ter zagotavlja prilagajanje nanje. Prostorske ureditve se načrtujejo na način, da so podnebno varne in nevtralne ter omogočajo zmanjševanje vplivov podnebnih sprememb.

**K 7. členu (načelo identitete prostora):**

Med naravne in grajene vrednote se uvršča predvsem naravna dediščina (krajinski parki, naravni spomeniki), spomeniki kulturne dediščine ter druge prepoznavne vrednote v prostoru, ki so značilne za posamezni prostor. Ohranjanje in krepitev prepoznavnih značilnosti prostora pomeni tudi ohranjanje in krepitev narodne identitete v prostoru.

**K 8. členu (načelo usmerjanja poselitve):**

Načelo usmerjanja poselitve terja takšno načrtovanje in umeščanje površin, dejavnosti in posegov v prostor, da so te medsebojne skladne oziroma brez motečih vplivov, obenem pa se s pristopom usmerjanja poselitve dosega tudi racionalno rabo prostora. Poselitev naj se usmeri tja, kjer je že zagotovljena gospodarska infrastruktura oziroma je dograditev gospodarske infrastrukture sorazmerna glede na velikost in potrebe novega poselitvenega območja. Upoštevati je potrebno tudi razmestitev družbenih, storitvenih in proizvodnji dejavnosti v prostoru, katerih pravilna umestitev omogoča trajnostno naravnan razvoj.

**K 9. členu (načelo usklajevanja interesov):**

Usklajevanje je temeljni pristop pri urejanju prostora, saj se v njem srečujejo številni interesi, ki so pogosto navzkrižni. Načelo preveva vse nadaljnje postopke po tem zakonu, katerih bistvena značilnost je aktivno sodelovanje deležnikov v prostoru, bodisi skozi formalizirano izvajanje nalog in pristojnosti oblastnih organov (npr. nosilci urejanja prostora), bodisi skozi najširšo javno udeležbo, ter soočenje, pretehtanje in končno sprejemanje odločitev, ki morajo biti vsebinsko utemeljene. Pri usklajevanju je treba slediti doseganju trajnostnega prostorskega razvoja in upoštevati javni in zasebni interes ter ju med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu., Tudi zasebni interes pa ima legitimno vlogo in mora biti aktivno vključen in upoštevan.

Člen naslavlja tudi problematiko integritete oseb, ki opravljajo javne funkcije pri zadevah urejanja prostora in se ne štejejo za uradne osebe po Zakonu o integriteti in preprečevanju korupcije (občinski urbanist, odgovorni vodja izdelave prostorskega akta, zunanji strokovnjaki v Prostorskem svetu).

**K 10. členu (načelo strokovnosti):**

Omejenost prostora kot vira, ranljivost, obči pomen in pravno varstvo njegovih gradnikov (narava, kmetijska zemljišča, vode) dolgoročnost gradenj in drugih posegov v prostor, znatni investicijski vložki, povezani z urejanjem prostora in graditvijo, vse to so razlogi, da morajo biti posegi v prostor premišljeni. Skladno z načelom strokovnosti morajo odločitve za poseganje v prostor sloneti na strokovnih podlagah ter poznavanju prostora. Urejanje prostora terja sodelovanje strokovnjakov s številnih področij, saj gre za izrazito interdisciplinarno materijo.

**K 11. členu (načelo sodelovanja javnosti):**

Področje urejanja prostora že tradicionalno terja sodelovanje javnosti. Pri zadevah urejanja prostora gre za tipične javne zadeve, kjer se nastajajoče odločitve nanašajo na širok krog subjektov, ki jih bo sprejeta regulacija neposredno zadevala, pa tudi drugih interesentov. Odločitve, ki nastajajo v postopkih prostorskega načrtovanja in drugih postopkih urejanja prostora, imajo dolgoročen vpliv na življenjsko okolje vseh uporabnikov prostora, zato je prav, da ima vsakdo možnost sodelovanja v teh postopkih in da so ti čim bolj transparentni ter vključujoči. To terja aktivno dajanje pobud in predlogov, sodelovanje na temu namenjenih dogodkih, možnost vpogledovanja v gradiva, ki nastajajo v teh postopkih ali na katerih te postopki in določitve temeljijo, ter ne nazadnje tudi omogočanje ustreznega pravnega varstva zoper sprejete odločitve.

Člen kot poglavitni način seznanjanja, vpogledovanja in seznanjanja javnosti določa storitve prostorskega informacijskega sistema, možni pa so tudi drugi načini (npr. še vedno se zagotavlja tudi analogna hramba in vpogled v prostorske akte in spremljajoča gradiva).

V širši sklop sodelovanja javnosti sodi tudi zagotavljanje pravnega varstva.,

**K 12. členu (načelo ekonomičnosti postopka):**

Glede na kompleksnost postopkov priprave prostorskih aktov zaradi interdisciplinarne in medresorske (vertikalno in horizontalno) narave vsebin in dela, je ključno, da se ti postopki vodijo ekonomično in pregledno ter brez ponavljanja postopkovnih korakov. Iz tega vidika je še posebej pomembno – sploh na ravni občinskega prostorskega načrtovanja – da naknadne pobude in predlogi, ki nastajajo v kasnejših fazah postopka, le tega ne vrnejo v predhodne faze.

**K 13. členu (namen in sestavine državnega prostorskega reda):**

Za zagotavljanje enotne in standardizirane priprave in uporabe instrumentov urejanja prostora ter ažurnega dograjevanja in prilagajanja le-teh razvoju stroke in potrebam družbe, država v skladu s tem zakonom določa pravila ter izdaja smernice in priporočila za urejanje prostora na državni, regionalni in lokalni ravni. Te vsebine tvorijo državni prostorski red. Njegov temeljni del je vsebovan že v samem zakonu, medtem ko se podrobnejša pravila, splošne smernice in priporočila izdajajo na njegovi podlagi.

Zakon o urejanju prostora vsebuje osnovne vsebinske regulacije prostora v obliki temeljnih pravil za ravnanje v njem. Državna pravila urejanja prostora so tista pravila, ki jih v nadaljevanju določa ta zakon, in pa pravila, ki bodo tvorila državni prostorski red kot zbirko standardiziranih pravil, smernic in priporočil. Državna pravila so namenjena celotnemu spektru nalog po tem zakonu, ki jih nato izvajajo zlasti občine. Za doseganje takojšnje uporabljivosti pa zakon vsebuje nekatera pravila, ki so izvedljiva neposredno (torej brez vmesne regulacije skozi prostorske akte), kar pa mora biti pri teh pravilih tudi nedvoumno navedeno.

Glavnina zakonskih vsebinskih pravil je tako združena v tem delu zakona, ki predstavlja vsebinski instrumentarij. Določbe o posameznih vrstah prostorskih aktov in drugih instrumentov pa urejajo samo uporabo teh gradnikov na konkretnih ravneh urejanja prostora.

**K 14. členu (območje in način uporabe sestavin državnega prostorskega reda):**

Člen ureja način učinkovanja oziroma uporabe sestavin državnega prostorskega reda. Medtem ko so njegova temeljna pravila določena v samem zakonu, katerega veljava zajema celoten teritorij in vse pravne subjekte, pa je poleg tovrstne – se pravi vseobsegajoče regulacije – predvidena tudi možnost, da se sestavine državnega prostorskega reda izdajajo oziroma pripravljajo tudi za ožja območja glede na naravo in administrativno členitev prostora. Takšen pristop bo pravilo predvsem pri splošnih smernicah državnih nosilcev prostora in pri pripravi različnih priporočil, možno pa je, da se bo tudi na ravni podrobnejših vladnih pravil pojavila potreba za (bodisi območno, bodisi področno) ožje postavljanje pravil.

**K 15. členu (podrobnejša pravila urejanja prostora):**

Podrobnejša pravila urejanja prostora se pripravijo na podlagi temeljnih pravil urejanja prostora, kot jih določa ta zakon. Sprejme jih Vlada Republike Slovenije z uredbo na predlog ministrstva, pristojnega za prostor in na podlagi mnenja Komisije vlade za prostorski razvoj.

Podrobnejša pravila urejanja prostora se lahko uporabljajo neposredno pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor in v tem delu nadomestijo prostorski izvedbeni akt. Če se podrobnejša pravila urejanja prostora sprejmejo z namenom neposredne uporabe pri dovoljevanju in izvajanju posegov v prostor, se ta namen v pravilih izrecno navede.

Zaradi skladnosti pravnega reda in s tem investicijske in pravne varnosti zakon določa, da morajo pripravljavci svoje prostorske akte redno usklajevati s tistimi podrobnejšimi pravili, ki se uporabljajo neposredno pri dovoljevanju.

**K 16. členu (smernice nosilcev urejanja prostora):**

Državni nosilci urejanja prostora pripravijo smernice s svojega delovnega področja tako, da so jasno strukturirane glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta, za pripravo katerega se uporabljajo. Smernice se lahko pripravijo za območje celotne države, lahko pa tudi za manjše teritorialne in funkcionalne enote glede na prepoznavne značilnosti in potrebe tistega območja ali glede na teritorialno organiziranost državnih nosilcev urejanja prostora. Sestavni del smernic so tudi vsi podatki, ki so v izvorni pristojnosti nosilca urejanja prostora, in so potrebni za pripravo prostorskih aktov, informacije o metapodatkih in dostopu do podatkov. Podatki morajo biti pripravljeni v ustrezni digitalni obliki, neposredno uporabni za pripravo prostorskih aktov, nosilec urejanja prostora pa mora zagotavljati dostop do teh podatkov.

Sestavni del smernic so lahko usmeritve glede sodelovanja nosilca urejanja prostora pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov glede na vsebino, ki se s prostorskim aktom načrtuje. V usmeritvah lahko nosilec urejanja prostora npr. opredeli kdaj se šteje da je predlog prostorskega izvedbenega akta tako spremenjen glede na osnutek, da ga mora pripravljavec zaprositi za dopolnitev mnenja.

Smernice pripravijo državni nosilci urejanja prostora na podlagi mnenja Prostorskega sveta v ožji sestavi in Komisije vlade za prostorski razvoj. Vlada podrobneje predpiše vsebino, obliko in način priprave smernic.

Zaradi zagotavljanja večine podatkov, potrebnih pri prostorskem načrtovanju, na enem mestu se v prostorskem informacijskem sistemu objavljajo tudi smernice lokalnih nosilecev urejanja prostora.

**K 17. členu (priporočila in primeri dobre prakse):**

Priporočila in primere dobre prakse pripravijo državni nosilci urejanja prostora in nanje pridobijo mnenje Komisije vlade za prostorski razvoj.

**K 18. členu (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja):**

Usklajevanje je temeljni postulat urejanja prostora. Terja aktivno udeležbo vseh deležnikov, sploh pa tistih, ki so nosilci in varuhi javnega interesa (nosilci urejanja prostora). Usklajevanje mora potekati med vsemi oblastnimi ravnmi, horizontalno in vertikalno, vključevati pa mora pa tudi širši vidik, kot je npr. usklajevanje s civilno družbo, prebivalstvom, lastniki nepremičnin ipd. Je ključni mehanizem za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja, zagotavljanje strokovnosti, javne participacije ter drugih načel in temeljnih pravil. V tem smislu je usklajevanje najbolj temeljno počelo urejanja prostora in centralna točka vseh vsebinskih, postopkovnih in organizacijskih vidikov sistema. Usklajevanje vodi k večji preglednosti delovanja deležnikov, k bolj pretehtanim in konsenzualnim rešitvam ter onemogoča, da bi posamezna končna odločitev bila v nasprotju s temeljnimi razvojnimi in varstvenimi zahtevami.

**K 19. členu (vrednotenje vplivov):**

Pri urejanju prostora se odločitve sprejemajo na podlagi ocene njihovih vplivov na družbo, okolje in gospodarstvo. Medtem ko je področje okolja že danes zastopano v postopku celovite presoje vplivov na okolje (CPVO), pa vplivi na gospodarstvo in družbo pogosto niso predmet zadostne presoje, kar z vidika zagotavljanja trajnostnega razvoja ni primerno. Člen zato odločevalce v procesih urejanja prostora napotuje na celovito ocenjevanje oziroma presojo vplivov njihovih odločitev, pri čemer pa glede okoljske presoje odkazuje na uveljavljene vsebine, kot so določeni v predpisih s področja varstva okolja in ohranjanja narave, vendar jih integrira v postopek prostorskega načrtovanja oziroma priprave prostorskih aktov. Presoja na varovana območja ohranjanja narave, kot jo določajo predpisi s področja ohranjanja narave, se vedno izvede v sklopu celovite presoje vplivov na okolje. Za ta namen vsebuje okoljsko poročilo ločeno poglavje oz. dodatek za presojo sprejemljivosti na varovana območja.

**K 20. členu (razrešitev nasprotja javnih interesov):**

Institut odločitve o razrešitve nasprotja javnih interesov je uveden z namenom pospeševanja postopkov in razreševanja konflikta interesov, ki v praksi nastajajo zaradi neusklajenih sektorskih politik. Institut je predviden kot skrajno sredstvo po tem, ko so možnosti usklajevanja med nosilci urejanja prostora že izčrpane in po strokovni plati ni več možno najti vsestransko sprejemljive in ustrezne rešitve, temveč je potrebna intervencija s politične strani. Odločitev o razrešitvi nasprotja javnih interesov sprejme Vlada RS, pri čemer pa se opre na mnenje Komisije za prostorski razvoj kot njenega delovnega telesa. Ključna je pridobitev mnenja ministrstva, ki naj bi bilo v zadevi prevladano glede na javni interes, katerega ščiti. Odločitev se lahko sprejme pod pogoji, da gre za uresničevanje javne koristi, kot je ta opredeljena z zakonom, da ni rešitve, ki ne bi škodovale drugim javnim koristim, da je učinek prevlade bistveno večji od škodljivih posledic, ki nastanejo, ter so bila predhodno izvedena usklajevanja na strokovni ravni, ki niso bila uspešna. Postopek se sproži na vlogo bodisi pripravljavca prostorskega, ko oceni, da brez tovrstne intervencije ni možno najti strokovno sprejemljive in ustrezne rešitve. V praksi to verjetno pomeni, da je prišlo do medsebojne kolizije dveh predpisov, kjer strokovni javni uslužbenci ne morejo sprejeti odločitve ali pristati na odločitev, ki gre v škodo javnemu interesu, katerega zastopajo. Odločba vlade o odločitvi o razrešitvi nasprotja javnih interesov je zavezujoča za vse sodelujoče organe v postopku priprave prostorskega plana ali prostorskega akta. Vlada v tej smeri nosi tudi politične in druge posledice, ki bi lahko nastale zaradi prevlade, hkrati pa ima tudi vso moč, da poskrbi za odpravo morebitne neusklajenosti predpisov.

Če gre za odločanje o razrešitvi nasprotja javnih interesov za prevlado drugega javnega interesa nad javno koristjo ohranjanja narave se postopek odločanja po tem zakonu ne sme izvesti ampka se izvede kot postopek prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanje narave v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

Za vrednotenje oziroma prevlado koristi je predvidena izdaja podzakonskega akta – vladne uredbe.

**K 21. členu (racionalna raba prostora):**

Pravilo racionalne rabe prostore izhaja iz načela usmerjanja poselitve, s čimer se zagotavlja premišljeno razmeščanje dejavnosti v prostoru. Na podlagi strokovnih podlag, analize stanje prostora in potreb v prostoru, se raba umešča tako, da ne moti drugih dejavnosti v okolici ter se z okolico združuje in dopolnjuje. Upoštevati je potrebno tudi načelo trajnostnega prostorskega razvoja, tako da se nove potrebe v prostoru prvenstveno zagotavljajo s prenovo, s katero je možno na različne načine doseči kvalitetnejšo izrabo že poseljenega prostora. Pravilo daje tudi podlago za urejanje začasne rabe prostora in pa izrecno podlago za izvajane določenih vrst posegov.

**K 22. členu (prepoznavnost naselij in krajine):**

Pravilo prepoznavnosti naselij in krajine podrobneje definira načelo ohranjanja in krepitve prepoznavnih značilnosti prostora. Prepoznavna krajina in kvalitete v grajenem okolju se določijo skozi strokovne podlage oziroma so že varovane s pravnimi režimi drugih resorjev. Pravilo usmerja ohranjanje, prenovo in širitev na omenjenih območjih, ki prepoznavnega in kvalitetnega stanja v prostoru ne sme poslabšati, ampak ga mora ohraniti ter krepiti, pri čemer člen za območja prepoznavnosti določa temeljne prvine, ki jih je pri tem treba upoštevati.

**K 23. členu (urejanje prostora na območjih z omejitvami):**

Območja z omejitvami morajo biti deležna posebne pozornosti, saj imajo lahko posegi na omenjenih območjih daljnosežne posledice za varnosti in zdravje ljudi kot tudi za okolje. Med ta območja spadajo predvsem ogrožena območja predpisih o vodah, območja kjer se morajo upoštevati pravila za zmanjševanje in preprečevanje večjih nesreč in njihovih posledic, ter varnostna območja po predpisih s področja obrambe. Člen tudi neposredno posega v izvajanje posegov v prostor na območju teles odlagališč odpadkov. Skozi uporabo pravil tega člena se zagotavlja varnost in zdravje ljudi ter varuje okolje.

**K 24. členu (urejanje morja):**

Urejanje morja ima zaradi svojih specifičnih ciljev, povezanih z dejavnostmi in rabami na morju, nekatera dodatna pravila urejanja, kot sicer veljajo za prostor na kopnem. Tako je pri urejanju morja oz. pri prostorskem načrtovanju na morju v skladu z Direktivo 2014/89/EU o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje treba upoštevati medsebojno vplivanje kopnega in morja, uporabljati ekosistemski pristop (soodvisnost, sovplivanje rab, dejavnosti, vidikov, kopnega in morja…) ter spodbujati rast in soobstoj ustreznih dejavnosti in rab. Navedeno pomeni, da je treba pri določanju rab in dejavnosti na morju upoštevati dejavnosti in rabe, ki se izvajajo ali so načrtovane na kopnem, ter prostorske akte pripravljati medsebojno usklajeno. Prostorsko načrtovanje mora poleg morja (torej teritorialnega morja in notranjih morskih voda) obravnavati tudi del kopnega. Pri tem je mišljeno, da se bo v procesu prostorskega načrtovanja na morju v skladu z 8. členom Protokola ICZM določilo, kateri del kopnega to je. Ta pas bo zagotovo širši oz. drugačen, kot priobalni pas, kot je določen za priobalna zemljišča morja v skladu z 28. členom Zakona o vodah, ki določa 25 metrski pas od vodnega zemljišča morja. Za ta del kopnega bo prostorsko načrtovanje na morju podalo obvezujoče pogoje in usmeritve, ki bodo nato prenesene v ustrezne prostorske akte na ravni države, razvojne regije in občin, za območje morja pa bo pripravljen načrt dejavnosti in rab na morju, ki bo zajemal njihov prostorski in časovni vidik.

**K 25. členu (razvoj poselitve):**

Člen opredeljuje temeljno sosledje in zahteve pri usmerjanju poselitve, ki se mora nato udejanjati skozi postopke prostorskega načrtovanja ter skozi aktivnosti in ukrepe zemljiške politike. Poselitev se primarno usmerja v ureditvena območja urbanih naselij, znotraj teh pa ima prednost notranji razvoj na način prenove in aktivacije nezadostno izkoriščenih zemljišč.

Vsa poselitev se ne usmerja v naselja, saj obstaja veliko dejavnosti, ki so namenjene in služijo poselitvi, a so po naravi stvari locirane izven naselij ali pa zaradi svojih vplivov neprimerna za usmerjanje vanje. Za infrastrukturo je tako ali tako značilno, da povezuje in oskrbuje naselja in poteka med njimi, izven naselij pa se načrtuje in ureja tudi posege in ureditve, ki so vezane na specifične lokacije (npr. turizem) in vire (npr. energetika), ali pa ki ne sodijo v naselja zaradi emisij in drugih vplivov (intenzivna živinoreja, zbiranje in obdelava odpadkov). Vse te dejavnosti in ureditve se usmerja in načrtuje v t.i. drugih ureditvenih območjih.

Tretja poselitvena kategorija pa je t.i. posamična poselitev. Ta je posledica tradicionalnega oziroma avtohtonega razvoja (t.i. razpršena poselitev v sedanji ureditvi) ali pa stihijskega umeščanja v prostor (t.i. razpršena gradnja). Nova tovrstna poselitev ni dopustna, saj praviloma generira konflikte v prostoru in gre praviloma v škodo drugih prostorskih sistemov (kmetijska zemljišča, narava, območja z omejitvami) ter nosi s seboj visoke stroške komunalnega opremljanja, se pa ravno zaradi načel in pravil o racionalni rab prostora dopušča njeno ohranjanje.

**K 26. členu (ureditveno območje naselja):**

Naselja so temeljni fokus prostorskega načrtovanja. Prostorski razvoj se praviloma usmerja vanje (glej prejšnji člen), kompleksnost in zahtevnost urejanja prostora pa je tukaj največja. Osnovno vprašanje pri regulaciji naselij pa je, kaj predstavlja ali tvori naselje v prostorsko načrtovalskem smislu (in ne npr. geografskem)? Zakon definira obstoječe naselje kot območje, ki obsega zemljišča, pozidana pretežno s stanovanjskimi in drugimi stavbami ter gradbeno inženirskimi objekti, ter odprte grajene in zelene površine. Obstoječe naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Pri tej definiciji gre za naselje kot skupek grajenih struktur, medtem ko je za vprašanja razvoja naselja, vključenosti v odprti prostor, relacije do različnih varstvenih režimov itd., torej za prostorsko-načrtovalski vidik, nujno, da ima naselje svoje celovito območje, ki določeno na grafični način omogoča vezavo različnih pravnih posledic znotraj in navzven takega območja. Tako bodo npr. vse aglomeracije, ki ne bodo del ureditvenega območja naselja, štele za posamično poselitev in bodo zanje po tem zakonu veljali drugačni vsebinski in postopkovni načini urejanja.

Zakon zato definira t.i. ureditveno območje naselja. To obsega obstoječe naselje, nepozidana zemljišča, namenjena graditvi objektov, in zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov (kmetijska, vodna, gozdna), vendar služijo funkciji poselitve in predstavljajo bodisi enklavo ali smiselno zaokrožitev naselja.

Definicija ureditvenega območja naselja je seveda splošna, območje vsakega naselja pa je treba določiti grafično v OPN.

Iz definicije obstoječega naselja in ureditvenega območja naselja izhaja, da se slednje določa samo za tista naselja, ki jih tvori najmanj deset stanovanjskih stavb. Pravilo je torej zgolj številčno, kar pomeni, da bo določitev konkretnih ureditvenih območij naselij v mejnih primerih terjalo ustrezen načrtovalski pristop in utemeljitev, bolj podrobna pravila pa na to temo lahko uredi tudi državni prostorski red.

**K 27. členu (notranji razvoj naselja):**

Skladno s predhodnim členom je notranji razvoj naselij poglaviten mehanizem razvoja in usmerjanja poselitve. Člen določa temeljna pravila za doseganje notranjega razvoja naselja, s poudarkom na prenovi in uporabi ter aktivaciji prostih površin ter vzpostavljanju zelenega sistema s podrejeno vlogo drugih prostorskih sistemov v naselju, ki so sicer elementi odprtega prostora (kmetijska zemljišča, vodna in gozdna zemljišča).

**K 28. členu (širitev ureditvenega območja naselja):**

Kljub primarnemu pravilu po usmerjanju razvoja poselitve z notranjim razvojem naselja, zakon dopušča in omogoča tudi širitev naselij, a jo veže na določene pogoje. Ti so relativno abstraktni, saj jih ni možno spisati formularično, kar pa pomeni, da bo širitev vedno stvar tehtanja in utemeljitve, sploh z ustreznimi strokovnimi podlagami in ob upoštevanju bilanc površin. Ker širitev naselja ne more biti stihijska in posamična, temveč organizirana, načrtovana in strokovno utemeljena, se jo usmerja v za to primerna območja, poimenovana kot območje za dolgoročni razvoj naselja, ki je nato obdelano v naslednjem členu. Širitev na ta zemljišča bo praviloma etapna, z aktivacijo zemljišč glede na potrebe.

**K 29. členu (območje za dolgoročni razvoj naselij):**

Člen opredeljuje območje za dolgoročni razvoj naselja. Prvi odstavek določa splošno opredelitev, ki je v tem, da območje za širitev ne predstavlja neposredno zazidljivih površin, temveč gre za dolgoročno rezervo, ki se lahko aktivira etapno in skladno z dejanskimi potrebami. V drugem odstavku so določeni parametri za njegovo določanje v konkretnih primerih, ki izhajajo iz temeljnih načel tega zakona, zlasti načela trajnostnega prostorskega razvoja

Skladno s temeljnimi pravili tega zakona je za naselja ustreznega ranga kljub primarni usmeriti v spodbujanje notranjega razvoja naselij možna tudi širitev. Pod kakšnimi pogoji in za katera naselja je možna širitev, določajo temeljna pravila, okvirna območja za dolgoročni razvoj določata regionalni prostorski plan oziroma občinski prostorski plan, v predmetnem členu pa so določena pravila, kako se območje za širitev oziroma dolgoročni razvoj naselja določa na izvedbeni ravni za posamezna naselja kot zavezujoč režim za bodoče širitve naselja.

Območje za dolgoročni razvoj se bo naseljem okvirno določilo v regionalnem oziroma občinskem prostorskem planu, izvedbeno pa v OPN. Čeprav gre v osnovi za strateško in dolgoročno vsebino, je opredeljevanje tega območja na izvedbeni ravni potrebna zaradi nekaterih implikacij, ki jih ima z vidika izvajanja prostorskih ukrepov po tem zakonu, predvsem pa tudi zaradi posledic, ki jih ima za nadaljnje ravnanje v prostoru. Območje za širitev naselja predstavlja drugačno kategorijo prostorskega razvoja kot spreminjanje namenske rabe posameznih zemljišč za individualne potrebe in kot tako ne bi smelo biti podvrženo enaki obravnavi. Določitev območja za širitev naselja mora biti predmet razmisleka, preveritve in uskladitve z nosilci urejanja na planski ravni (regionalni in občinski), na izvedbeni ravni pa nato ne sme več prihajati do usklajevanja in pogajanja za vsako zemljišče posebej, kar je sicer značilno za postopke priprave OPN, kadar so ti obravnavani s strani nosilcev urejanja prostora. Ko se območje za širitev preveri, uskladi in določi na ravni regionalnega ali občinskega plana, preide v domeno usmerjanja poselitve, občina pa dialog glede njegove aktivacije vodi praviloma le še z Ministrstvom kot nosilcem razvoja poselitve. Predlagatelj želi s tem doseči različno obravnavo prostorskega razvoja in usmerjanja poselitve. Naselja, sploh tista večja, ki imajo svojo vlogo in pomen v omrežju naselij, so nosilci občega razvoja družbe, zato morajo ob vsej pozornosti, ki je namenjena varovanju kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč ter njihovega pomena in funkcij, imeti možnost nadzorovanega, usmerjenega in strokovno utemeljenega razvoja. Posamična poselitev in njene potrebe so naslovljene z drugačnimi regulacijskimi mehanizmi in ji zakon namenja drugačen pomen, zato je temu primerna tudi različna obravnava v primerjavi z naselji. Sedanja ureditev takšnega razlikovanja nima oziroma je ostalo na deklaratorni ravni, zato je v zadnjih letih pri prostorskem načrtovanju bilo dano premalo poudarka na razvoj (notranji in širitveni) naselij oziroma se je ta enačil in izgubljal na račun t.i. individualnega pobudbenega urbanizma. Slednji sedaj dobiva svoj mehanizem skozi dopolnilno gradnjo, prostorsko načrtovanje na ravni OPN pa se mora začeti ukvarjati predvsem z naselji.

**K 30. členu (zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih):**

Pravilo o zagotavljanju zadostnih javnih površin v naselju se predvsem uporablja skupaj s pravilom o notranjem razvoju in širitvi naselja. Javne površine po tem zakonu se delijo na zelene in grajene površine in so dostopne vsem pod enakimi pogoji. S pravilom se zagotavljajo zadostne površine za preživljanje prostega časa, dosegajo se ugodni klimatski pogoji za življenjske razmere, varstvo pred hrupom, ter povezovanje naselja in urbanih struktur z zalednimi območji oziroma odprtim prostorom. Območja in velikost odprtih površin se določa skozi strokovne podlage, pri tem pa je potrebno zagotoviti ustrezno razporeditev v naselju, tako da bodo dostopne vsem. Javne površine se praviloma ne spreminjajo v druge namenske rabe prostora, temveč se ohranjajo in razvijajo glede na potrebe naselja in njegovih prebivalcev.

**K 31. členu (načrtovanje družbene infrastrukture):**

Pravilo o načrtovanju družbene infrastrukture zagotavlja enakomerno razporeditev družbene infrastrukture v naselju, tako da je ta široko dostopna. Pod družbeno infrastrukturo se uvrščajo dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti. Pri uvrščanju posameznih dejavnosti in njihovi razmestitvi je za doseganje višje kvalitete bivanja potrebno slediti strokovnim podlagam (npr. demografska analiza, analiza razmestitve dejavnosti v naselju in druge).

**K 32. členu (ohranjanje posamične poselitve):**

Posamična poselitev se skladno s členom o razvoju poselitve lahko dopolnjuje in zaokrožuje, nova posamična poselitev pa ni dopustna. Spričo dejstva, da se znaten del poselitve slovenskega prostora uvršča v kategorijo posamične poselitve, je zakonska ureditev tega področja izrazito pomembna, omejitev nove poselitve pa je lahko razumljena kot izrazito radikalen ukrep. A takšno pravilo glede posamične poselitve je prisotno že več generacij prostorske zakonodaje in je v celoti v skladu s trendi in politikami širšega evropskega prostora. Predvsem pa se za razliko od sedanje ureditve, ki to, kar ta zakon pojmuje kot posamično poselitev, deli na razpršeno poselitev in razpršeno gradnjo, slednjo pa regulira izrazito strogo in ji ne daje praktično nobene možnosti za primeren obstoj in razvoj, s pričujočim členom omogočajo možnosti za nadaljnji prostorski razvoj posamične poselitve brez dosedanjega razlikovanja med razpršeno poselitvijo in razpršeno gradnjo To se še vedno strogo omejuje glede nove samostojne stanovanjske gradnje (razen ko gre za bivanjsko problematiko na kmetijskih gospodarstvih z vidika zagotavljanja njihovega obstoja), vendar pa se obstoječi poselitvi daje možnosti za dopolnjevanje in zaokroževanje. Sprememba v pristopu je povezana s spoznanjem, da obstoječe posamične poselitve ter njenih funkcionalnih in oblikovnih pomanjkljivosti ni možno reševati zgolj z zakonskimi prepovedmi in omejitvami, ampak z usmerjenim in kontroliranim bodočim razvojem. Prav tako ne gre spregledati dejstva, da je intenzivno komunalno opremljanje območij posamične oziroma razpršene poselitve v preteklem obdobju (kar je bil pravzaprav osrednji tudi glavni očitek zoper takšno poselitev, saj gre za velike finančne obremenitve), privedlo do tega, da je treba na nek način te kapacitete tudi uporabiti.

**K 33. členu (druga ureditvena območja):**

Člen določa prostorske ureditve, ki se jih ne glede na načelo usmerjanja poselitve v naselja umešča izven njihovih ureditvenih območij in sicer v t.i. druga ureditvena območja. Gre za ureditve, ki so po naravi stvari locirane izven naselij ali pa zaradi svojih vplivov neprimerne za usmerjanje vanje. Tipični primeri so longitudinalna infrastruktura ter posegi in ureditve, ki so vezane na specifične lokacije (npr turizem) in vire (npr energetika), ali pa ki ne sodijo v naselja zaradi emisij in drugih vplivov (intenzivna živinoreja, zbiranje in obdelava odpadkov).

**K 34. členu (načrtovanje gospodarske javne infrastrukture):**

Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture se načrtuje usklajeno z ostalimi posegi v prostor, predvsem gre za usklajevanje z notranjim razvojem naselja, širitvijo naselja, razporeditvijo družbenih infrastrukture in posamične poselitve. Pri slednjih se mora za doseganje ciljev kvalitetnega razvoja poselitve in kakovostnega bivanja, vzporedno zagotavljati gospodarska infrastruktura. Načrtovanje sloni na strokovnih podlagah (prikaz obstoječe gospodarske infrastrukture in njene zmogljivosti), na podlagi katerih se ocenijo njene zmogljivosti oziroma prenova in dograditev le-te. Posebna pozornost je namenjena umeščanju gospodarske infrastrukture v odprti prostor, pri čemer se jo poskuša čim manj izpostaviti, hkrati pa kakovostno oblikovati, se usklajevati na območjih z omejitvami in uporabljati obstoječe trase ter s tem racionalno rabo prostora.

**K 35. členu (omejitve pri oglaševanju izven poselitvenih območij):**

Na območjih, ki so po namenski rabi prostora kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča, in se ne nahajajo v poselitvenih območjih, je ne glede na določbe prostorskih aktov prepovedano postavljanje trajnih ali začasnih objektov, naprav ali predmetov za oglaševanje, razen če gre za postavljanje začasnih objektov ali naprav, namenjenih informiranju v času prireditev.

**K 36. členu (enota urejanja prostora):**

Člen opredeljuje enoto urejanja prostora kot enoto členitve prostora in temeljno nosilko prostorske izvedbene regulacije: namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev. Pri določanju enot urejanja prostora je treba izhajati iz podrobnega in celovitega poznavanje prostora in zahteva obsežnega strokovno-analitičnega dela, ki na posamezno enoto urejanja določi jasne in natančne pogoje za poseganje v prostor.

**K 37. členu (določanje namenske rabe prostora):**

Po enotah urejanja prostora se določa namenska raba prostora kot osnova prostorske izvedbene regulacije. Določa se po naboru oziroma vrstah namenske rabe, ki ga določi minister, in sicer z natančnostjo katastra nepremičnin.

**K 38. členu (določanje prostorskih izvedbenih pogojev):**

Drugi sklop izvedbene regulacije so prostorski izvedbeni pogoji. Člen našteva vrste prostorskih izvedbenih pogoje, pri čemer v drugem odstavku določa, da je nivo določanja prostorskih izvedbenih pogojev povezan z udejanjanjem javnega interesa na določenem območju ali za določeno prostorski ureditvi. Gre sicer za generalno določbo, ki pa naslavlja prakso pretiranega oziroma preveč podrobnega predpisovanja izvedbenih vsebin, ki so že v sferi projektiranja in graditve objektov, kar pogosto povzroča težave pri umeščanju in dovoljevanju konkretnih posegov v prostor. Člen dopušča tudi možnost določanja dopustnih odstopanj glede prostorskih izvedbenih pogojev, ki jih določi sam prostorski akt (za razliko od individualnih odstopanj, ki so po tem zakonu možne v postopku lokacijske preveritve).

**K 39. členu (merila za načrtovanje gradbenih parcel):**

Gradbena parcela kot temelj izvedbene prostorske regulacije, se med temeljna pravila uvrščajo tudi določbe o določanju velikosti in oblike gradbene parcel. Gre za splošen, zakonski nivo regulacije, na podlagi katerega bodo pogoji glede gradbenih parcel za konkretna območja odločeni v OPN (ali pa bodo te določene z načrtom parcel v OPPN), temu pa bo sledil projektant pri določitvi in zarisu gradbene parcele za konkretno nameravano gradnjo.

Gre sicer za podmnožico prostorskih izvedbenih pogojev, a ima določanje gradbene parcele zaradi pomena posebej izpostavljeno mesto tudi med temeljnimi pravili in v nadaljnjih izvedbenih določbah zakona.

**K 40. členu (Komisija vlade za prostorski razvoj):**

Temeljna značilnost urejanja prostora je njegova usklajevalna narava, kar še posebej velja za prostorsko načrtovanje. V postopkih urejanja prostora in prostorskega načrtovanja mora priti do uskladitve številnih javnih interesov, ki temeljijo na različnih pravnih podlagah in za katere skrbijo različni organi in organizacije. Priprava končnih rešitev je tako že logistično zahteva, še bolj pa to pride do izraza v primerih, ko so interesi tako različni, da jih ni moč uskladiti zgolj z instrumenti usklajevanja in dogovarjanja, ampak mora priti do odločitve, ki poseže in preseže nastalo neusklajenost. Številni deležniki prostora opozarjajo, da je to ključni problem postopkov urejanja prostora. Ob dejstvu, da so državni nosilci urejanja prostora tisti, med katerimi je največkrat moč govoriti o neusklajenosti, in da so to praviloma ministrstva in njihovi organi v sestavi, je najbolj logična izbira za takšnega odločevalca ustrezno vladno telo. To izhaja tudi iz preteklih ureditev na tem področju (medresorska komisija v času veljavnosti Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, deloma tudi prostorske konferenca po Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor).

V ta namen se predlaga uzakonitev Komisije za prostorski razvoj kot organa, ki bo skrbel za vsebinsko in postopkovno usklajeno delovanje državnih nosilcev urejanja prostora pri pripravi prostorskih planov in prostorskih načrtov v primeru neusklajenih javnih interesov. Člen določa pristojnosti, sestavo in delovanje Komisije. Njen namen pa ni samo v opisanem usklajevanju in koordiniranju, temveč se Komisiji podeljuje še nekatere druge naloge, ki že na sistemski ravni (in ne torej v posameznih postopkih) terjajo poenoteno delovanje in pristop. Sestava komisije nakazuje njen pomen in vlogo, saj jo tvorijo državni sekretarji ministrstev pristojnih za prostorski razvoj, varstvo okolja, kmetijstvo, gozdarstvo, lovstvo, ribištvo, promet, energetiko, rudarstvo, kulturo, obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zdravje, lokalno samoupravo, gospodarstvo in regionalni razvoj. Odločitve, sprejete na komisiji, bodo zato imele ustrezno politično težo, obenem pa bodo morale temeljiti tudi na strokovnih argumentih. Komisija zato lahko na seje povabi tudi predstavnika Prostorskega sveta. , Ustrezno strokovno in administrativno podporo Komisiji bo zagotavjalo ministrstvo. Seje so predidene kot redne mesečne seje.

**K 41. členu (nosilci urejanja prostora):**

Nosilci urejanja prostora so poleg samih pripravljavcev prostorskih aktov osrednji deležniki procesov urejanja prostora in prostorskega načrtovanja. Gre za organe in organizacije, ki tako na državni kot lokalni ravni na podlagi predpisov in javnih pooblastil skrbijo za različne razvojne in varstvene vidike urejanja prostora in le te udejanjajo in zastopajo v postopkih, ki se jih v ta namen udeležujejo. V njih sodelujejo s svojimi lastnimi pobudami, skozi zagotavljanje podatkov in strokovnih podlag ter skozi usmerjanje in nadzorovanje načrtovalskih in drugih procesov v prostoru. Njihova vloga ni spremljevalna, temveč so soustvarjalci prostorskega razvoja in se zato od njih terja aktivna vloga glede vseh opisanih prvin sodelovanja, ki vključuje tudi določitev rokov in posledic njihovega delovanja.

Člen podrobneje določa naloge državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora pri prostorskem načrtovanju. Med drugim določa tudi to, da morajo pripravljavcem prostorskih aktov zagotavljati strokovne podlage, za katere so nosilci zadolženi, strokovne podlage, ki so podlaga za načrtovanje ureditev iz pristojnosti podameznega nosilca pa morajo biti javno dostopne, ne glede na to, kako so bile financirane. .

Državni nosilci urejanja prostora so vedno le ministrstva, kar izhaja iz dejstva, da so ministrstva odgovorna za izvajanje politik in predpisov s svojega delovnega področja. V pripravo smernic in mnenj ministrstva seveda lahko vključijo javne zavode ali druge organe in organizacije, ki opravijo del strokovnega dela. Z naborom lokalnih nosilcev urejanja prostora se zakon ne ukvarja, saj gre za vprašanje lokalne samouprave, v postopkih priprave DPN pa iz podobnih razlogov, kot so navedeni za sodelovanje ministrstev, terja centralizirano in enotno sodelovanje občine in ne njenih podrejenih ali pooblaščenih služb.

Seznam državnih nosilcev urejanaj prostora vodi ministrstvo, medtem ko je v posamezen postopek priprave prostorskega akta treba vključiti le tiste nosilce, ki jih načrtovane prostorske ureditve oziroma prostor, v katerem se načrtuje, dejansko zadevajo, kar je odgovornost pripravljavca prostorskega akta.

**K 42. členu (ministrstvo):**

Člen opredeljuje naloge Ministrstva kot državnega nosilca urejanja prostora za področje prostorskega razvoja ter naloge, ki jih ministrstvo opravlja v kontekstu sodelovanja z občinami in nosilci urejanja prostora ob pripravi občinskih in regionalnih prostorskih aktov. Ostale naloge Ministrstva so določene po posameznih poglavjih zakona.

**K 43. členu (Prostorski svet):**

Prostorski svet ministrstva se uzakonja kot strokovno posvetovalno telo, ki naj Ministrstvu in Komisiji za prostorski razvoj pomaga pri strokovnih vprašanjih, kakor tudi koordiniranje, usklajevanje in usmerjanje priprave prostorskih aktov.

Gre lahko za povsem konkretna vprašanja, vezana na konkretne postopke in druge redne naloge, ali pa za bolj doktrinarna vprašanja glede prostorskega razvoja. Člen ureja nabor teh nalog in pa sestavo in delovanje sveta. Sestava sveta v ožji sestavi vključje vse direktorje organov, ki so državni nosilci urejanja prostora, v širši sestavi pa še predstavnike akademske, raziskovalne, izvajalske, poklicne in nevladne sfere. Za imenovanje predstavnikov v širšo sestavo bo ministrstvo pozvalo naštete inštitucije da predlagajo svojega član, nevladne organizacijah bodo pozvane da skupaj izberejo enega predstavnika nevladnih organizacij, enako velja tudi za fakultete s področja urejanja prostora.

Administrativno in finančno podporo za delovanje sveta nudi Ministrstvo, svet pa je pri svojem delovanju samostojen in neodvisen.

**K 44. členu (pripravljavec, pobudnik, naročnik in investitor):**

Člen opredeljuje ključne deležnike pri pripravi prostorskih aktov. Opredelitev je generalna, saj zakon za posamezne vrste prostorskih aktov določa konkretne organe in organizacije, pri čemer deležniki niti ne nastopajo pri vseh vrstah prostorskih aktov. Pobudnik in investitor sta prisotna samo pri tistih aktih, ki se začenjajo na pobudo in pri katerih je posledično aktualno tudi vprašanje investitorstva.

**K 45. členu (izdelovalec in odgovorni vodja izdelave prostorskega akta):**

Izdelovalec prostorskega akta je oseba, ki izdela prostorski akt. Je osrednji deležnik priprave prostorskega akta. Izdelava prostorskega akta je izrazito multidisciplinarno delo, ki mora – sploh pri generalnih prostorskih aktih, kakršen je OPN – vključevati številna znanja, prvine in izobrazbene profile. Naloga izdelave prostorskega akta se posledično praviloma izvaja v večjih skupinah strokovnjakov, od katerih vsak prevzema področja svojih ekspertiz, ključnega pomena pa je, da tako delo vodi oseba, ki je odgovorna za vse sestavne dele in celoto. Zakon zato zahteva, da pripravo prostorskega izvedbenega akta vodi odgovorna oseba, ki mora izpolnjevati pogoje skladno s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost. Gre za reguliran poklic, iz razlogov širšega družbenega pomena in javnega interesa. Zahteva po takem statusu se ne nanaša na ostale osebe, ki izdelujejo prostorski akt, a vsak prostorski izvedbeni akt mora imeti odgovornega vodjo priprave, zato se ta poklic regulira. Izdelovalec akta ne sme opravljati dejavnosti v zvezi z nakupom in prodajo nepremičnin, saj bi ob takem udejstvovanju lahko prihajalo do zlorab in vpliva na odločitve, ki so primarno v javnem interesu.

**K 46. členu (občinski urbanist):**

Občinski urbanist je oseba, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca in opravlja občinske naloge urejanja prostora po tem zakonu,. Občisnki urbanist ima lahko tudi vlogo svetovalca župana, ter splošnega skrbnika prostora ter razvoja v njem in njegove celostne podobe v občini, lahko pa župan za čas trajanja svojega mandata imenuje za to drugega posameznika. Gre za funkcijo oziroma naloge, ki so primerne tudi za občine, ki sicer imajo službo za urejanje prostora, saj gre za preseganje golega uradovanja. Občinski urbanist je lahko zapsolen na občini ali je nejn zunanji sodelavec. Če gre za osebo, ki ni zaposlena na občini in jo ne zamejujejo predpisi, ki urejajo javne uslužbence, člen določa tudi nezdružljivost te funkcije z nekaterimi drugimi nalogami kakor tudi opravljeno usposabljanje za imenovanje v naziv, v skladu s predpisi, ki urejajo javne uslužbence

**K 47. členu (nevladne organizacije, ki delujejo v javnem interesu):**

Zakon v tem členu daje podlago za prepoznavo nevladnih organizacij, tako da jim omogoča pridobitev statusa organizacije, ki deluje v javnem interesu. Člen določa pogoje za pridobitev tega statusa, organizacije pa lahko delujejo v postopkih urejanja zakona skladno s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi.

**K 48. členu (Urbanistični inštitut in Geodetski inštitut Slovenije):**

Člen vzpostavlja zakonsko podlago, da lahko Urbanistični inštitut RS kot javni raziskovalni zavod in Geodetski inštitut Slovenije kot izvajalec javne službe za razvojne in strokovno-tehnične naloge državne geodetske službe izvajata razvojne in strokovno tehnične naloge na področju urejanja prostora v skladu s programom dela Ministrstva. Naloge se vpiše v njun vsakoletni program dela na predlog Ministrstva, kateremu tudi poročata o izvedbi nalog. Podobno kot pri prostorskem svetu Ministrstva gre tudi tukaj za ustvarjanje močno potrebne širše strokovne zaslombe delovanja Ministrstva, le da tukaj bolj na razvojni in tehnični ravni, medtem ko so naloge sveta bolj posvetovalne narave.

**K 49. členu (izvajalci in naloge ocenjevanja):**

Zakon podrobneje ne določa pogojev, kdo od cenilcev ima sposobnosti izvajanja cenitev po tem zakonu, določa le, da lahko naloge ocenjevanja po tem zakonu izvajajo pooblaščeni ocenjevalci vrednosti nepremičnin, pooblaščeni ocenjevalci vrednost podjetij, pooblaščeni ocenjevalci vrednosti strojev in opreme, imenovani po predpisih, ki urejajo revidiranje in ocenjevanje vrednosti, ter sodni cenilci nepremičnin, sodni cenilci kmetijske stroke, sodni cenilci gozdarske stroke, imenovani po predpisih, ki urejajo delovanje sodišč. Ključna naloga cenilcev je ocenjevanje vrednosti nepremičnin, drugih pravic na njih, odškodnin in drugih stroškov.

**K 50. členu (vrste prostorskih aktov):**

Člen določa prostorske strateške in prostorske izvedbene akte ter določa podlago za podzakonsko urejanje vsebine, oblike in načina priprave le teh.

**K 51.členu (postopek priprave prostorskega akta):**

Zakon za različne vrste prostorskih aktov določa različne postopke njihove priprave. Člen vsebuje določbo, da se vsi prostorski izvedbeni akti spreminjajo in dopolnjujejo po postopku, ki je določen za njegov sprejem (razen če je v zakonu izrecno določeno drugače), starteški akti pa se posodabljajo. Strateški PA se posodabljajo glede na ugotovljeno spremembo razvojnih in varstvenih interesov v družbi, t.j. glede na spremenjene razvojne cilje EU, glede na spremenjene cilje resorjev na državni ravni oziroma glede na spremenjene razvojne cilje na lokalni ravni. Spremembe razvojnih in varstvenih interesov v družbi se ugotovi v Poročilu o prostorskem razvoju, ki se ga pripravlja na 4 leta.

**K 52. členu (razmerja in uporaba prostorskih aktov):**

Člen našteva prostorske akte po tem zakonu in ureja razmerja med njimi, izhajajoč iz hierarhije po ravneh urejanja prostora (državno – regionalno – občinsko).

**K 53. členu (prostorske ureditve):**

Podrobnejša določitev posameznih vrst prostorskih ureditev je pomembna zaradi razmejitve državne in lokalne pristojnosti na področju urejanja prostora. Prostorske ureditve se delijo glede na to, kdo je pripravljavec prostorskega akta, s katerimi se te ureditve načrtujejo: prostorske ureditve državnega pomena se načrtujejo z DPN in zduženim postopkom, prostorske ureditve lokalnega pomena pa se načrtujejo z OPN in OPPN.

Prostorska ureditev državnega pomena mora izpolnjevati vsaj dva od naslednjih treh pogojev:

- pomembnost za prostorski razvoj Republike Slovenije: da gre ureditve, ki so zaradi svojih gospodarskih, socialnih, kulturnih in varstvenih značilnosti ob upoštevanju ciljev prostorskega načrtovanja pomembne za prostorski razvoj države;

- določenost v zakonu: da je s posebnim zakonom predpisano, da se zanje izdeluje državni prostorski načrt;

- kompleksnost ureditve: da gre za kompleksno prostorsko ureditev, ki je po dejanskem obsegu in vplivih taka pomembna, da jo je potrebno urediti na državnem nivoju, saj bi bila sicer lahko ogrožena njena izvedljivost.

Ta merila so dokaj splošna in zajemajo velika število različnih prostorskih ureditev, ne glede na to pa je bil na njihovi podlagi in podlagi dodatnih podrobnejših meril izdelan nabor prostorskih ureditev, ki ustreza vsaj dvema od naštetih treh meril. Tem kriterijem tako zadostijo prostorske ureditve s področij: cestne in železniške infrastrukture, infrastrukture zračnega, pomorskega in rečnega prometa, mejnih prehodov, prometnih terminalov, energetske infrastrukture za oskrbo z električno energijo ter z zemeljskim plinom in nafto, jedrskih objektov, varstva okolja, vodne infrastrukture, obrambe države in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter tudi prostorske ureditve na območju vodnega zemljišča morja, zavarovanih območjih ohranjanja narave in zavarovanih območjih kulturnih spomenikov.

Načrtovanje vseh ostalih prostorskih ureditev je v pristojnosti lokalnih skupnosti – občin.

**K 54. členu (oblika prostorskih aktov):**

Prostorski akti imajo skoraj vedno tekstualni in grafični del. V predlaganem sistemu prostorskih aktov bi le odloki o urejanju podobe naselij in krajine lahko imeli zgolj tekstualni del, a ne nujno. Za razliko od prejšnjih zakonskih ureditev ta zakon izrecno napotuje na čim večjo možno uporabo grafičnega načina, saj je ta praviloma bolj nedvoumen in bolje ponazarja in določa prostorsko regulacijo. Izdelava prostorskih aktov je digitalna, hramba in vpogled vanje pa se še vnaprej zahteva tudi v analogni obliki.

**K 55. členu (spremljajoče gradivo prostorskega akta):**

Spremljajoče gradivo prostorskega akta ni njegov sestavi del in ga ne gre zamenjevati s prilogami, ki jih lahko sam akt določi kot njegov sestavni del in ki imajo normativno naravo (ravno zato se tudi opušča poimenovanje »obvezne priloge prostorskega akta«, saj je povzročalo mešanje med njegovimi lastnimi normativnimi prilogami in tem, kar sedaj pojmujemo kot spremljajoče gradivo). Gre za spremljajočo dokumentacijo k pripravi prostorskega akta oziroma za dokumentacijo, ki predstavljan njegovo vsebinsko podlago. Kot take se skladno z določbami o hrambi prostorskih aktov tudi hranijo skupaj z njim in je ves čas veljavnosti akta možen vpogled vanje.

Člen določa, da se je spremljajoče gradivo vseh prostorskih aktov (strateških in izvedbenih) poročilo o sodelovanju z javnostjo, mendetm, ko imajo DPN, uredba o najustreznejši varianti, državni prostorski ureditveni načrt, OPN in OPPN tudi drugo spremljajoče gradivo.

**K 56. členu (elektronsko poslovanje):**

Za pripravo prostorskega akta se določa uporaba tehnologij in storitev prostorskega informacijskega sistema. Objava gradiv prostorskih aktov poteka elektronsko, skladno z določbami o prostorskem informacijskem sistemu pa se omogočajo tudi druge storitve. Do neke mere se gradiva na tak način izmenjujejo že danes, prostorski informacijski sistem pa bo omogočal celovito vodenje e-procesov in s tem povezanih storitev, ki pa se bodo razvijale in v uporabo vključevale postopno. Gre za generalno pravilo, objava gradiv in uporaba drugih storitev pa je določena s postopkovnimi pravili posameznih vrst prostorskih aktov.

**K 57. členu (objava sprejetega prostorskega izvedbenega akta):**

Prostorski akti se morajo kot splošni akti skladno z ustavo objaviti v uradnem glasilu, saj je to pogoj za njihovo uveljavitev in učinkovanje. Pri tem nastane težava zaradi njihovih grafičnih delov, ki se zaradi tehničnih omejitev tiskanih (in elektronskih) uradnih glasil doslej nikoli niso objavljali in so se tako objavljali le tekstualni deli aktov. Slednji se bodo še naprej objavljali v uradnih glasilih, z vzpostavitvijo prostorskega informacijskega sistema se tako ponuja možnost, da se opisano pomanjkljivost ustrezno razreši in se grafične dele objavlja v njem. Objava odloka oziroma uredbe o prostorskem aktu v uradnih glasilih bo vsebovala sklic oziroma povezavo na objavljen grafični del akta, ki se bo s tem štel kot uradno.

**K 58. členu (hramba prostorskega akta):**

Prostorski akti se hranijo v analogni in digitalni obliki, enako velja za njihove obvezne priloge. Analogno se hranijo na sedežu pripravljavca, digitalno pa pri pripravljavcu in v prostorskem informacijskem sistemu. Slednja verzija se tudi šteje kot avtentična in je relevantna v primeru neskladnosti med različnimi verzijami, vendar s pridržkom, da to ne velja z akte, ki so bili sprejeti pred uvedbo storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, kar urejajo prehodne določbe zakona.

**K 59. členu (osebni in tajni podatki pri prostorskem načrtovanju):**

Člen daje pooblastilo za objavo osebnih podatkov v postopkih priprave prostorskih aktov. Sodelovanje javnosti in zavzemanje stališč do njenih pripomb namreč terja oziroma je bistveno olajšano z uporabo osebnih podatkov, seveda na podlagi pristanka. Določena je tudi obveznost pripravljavcev prostorskih aktov, da zagotavljajo anonimizacijo osebnih podatkov v prostorskem aktu in spremljajočem gradivu in da se v prostorskem informacijskem sistemu ta gradiva lahko javno objavijo le, če so anonimizirana

V zvezi z podatki, ki terjajo določeno stopnjo varovanja, je treba ravnati v skladu s predpisi, ki urejajo takšne podatke. Člen se smiselno dopolnjuje tudi z določbami tega zakona o uporabi osebnih in tajnih podatkov v prostorskem informacijskem sistemu

**K 60. členu (nadomestno ukrepanje države):**

Priprava in sprejem občinskih prostorskih aktov je izvirna pristojnost občine, vendar pa zakon omogoča nadomestno ukrepanje države, če bi zaradi opustitve delovanja občine lahko prišlo do škodljivih posledic. Do prevzema pristojnosti ne pride avtomatično, ampak mora Ministrstvo najprej pozvati občino k aktivnem delovanju, šele nato pa lahko ob nadaljnji pasivnosti in neodzivnosti občine pride do nadomestnega ukrepanja države. Tako sprejet akt se vseeno šteje za ustrezen občinski prostorski akt.

**K 61. členu (sodno varstvo)**

Člen ureja sodno varstvo zoper prostorske izvedbene akte. Člen določa, da sodišče v upravnem sporu odloča o zakonitosti DPN, uredbe o najustreznejši varianti, OPN, OPPN in sklepa o lokacijski preveritvi, kot splošnih pravnih aktov, in sicer v delu določitve namenske rabe prostora ali usmeritev za namensko rabo prostora; določitve prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na namembnost posegov v prostor, njihovo lego, velikost in oblikovanje, ali na velikost gradbene parcele; v delu, ki se nanaša na določitev zasnove in območja najustreznejše variante v uredbi o najustreznejši varianti; glede odločitve, da celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti ali glede odločitve o sprejemljivosti vpliva prostorskega izvedbenga akta v okviru celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti, ter glede upoštevanja v odločitvi o sprejemljivosti vpliva prostorskega izvedbenga akta v okviru celovite presoje vplivov na okolje določenih pogojev v prostorskem izvedbenem aktu.

Posamezniki (fizične in pravne osebe) imajo tako neposredno na podlagi tega zakona možnost vložitve upravnega spora zoper sprejet in objavljen prostorski akt kot splošni pravni akt , v tistem delu, ki zadeva njihove osebne interese in koristi. Rok za vložitev tožbe je tri mesece od uveljavitve prostorskega izvedbenega akta.

Člen določa tudi možnost vložitve tožbe s strani nevladnih organizacij zaradi kršitve zakona v škodo javnega interesa urejanja prostora ali varstva okolja. Nevladne organizacije, ki so pridobile bodisi status delovanja v javnem interesu na področju urejanja prostora po tem zakonu ali status delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja v skladu z zakonom o varstvu okolja, lahko pod pogojem aktivnega statusa in predhodnega sodelovanja v postopku priprave prostorskega akta zastopajo javni interes na področju urejanja prostora in varstva okolja in ne zgolj svoj osebni interes. Ta dva pogoja sta procesni predpostavki za obravnavo tožbe v upravnem sporu. V tem pogledu so izenačene s položajem državnega pravobranilca, ki lahko že po samem zakonu o upravnem sporu vloži upravni spor iz razloga varstva javnih interesov.

Člen kot novost določa, da se upravni spor prekine, če o istih določbah prostorskega izvedbenega akta odloča Ustavno sodišče Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ustavno sodišče). Ta prekinitev traja do odločitve ustavnega sodišča. Zoper sklep o prekinitvi postopka ni dovoljena pritožba.

Člen določa, da sme sodišče do končne odločitve delno zadržati izvajanje izpodbijanega prostorskega izvedbenega akta, če bi zaradi njegovega izvajanja lahko nastale težko popravljive škodljive posledice. Člen pri tem dopolnjuje ureditev v ZUreP-2 in določa, da je ne glede na zadržanje izvajanja prostorskega izvedbenega akta dovoljeno vzdrževanje, rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija obstoječih objektov.

Zakon želi izboljšati sistem sodnega varstva nad prostorskimi akti v skladu s temeljnimi načeli urejanja prostora in omogočiti presojo zakonitosti prostorskih aktov tudi na Upravnem sodišču RS. V danem primeru je glede na izvirne pristojnosti občine in države potrebno izrecno izključiti, da bi Upravno sodišče lahko samo spremenilo izpodbijan prostorski akt, zaradi česar je v dvanajstem odstavku v teh primerih izključena uporaba spora polne jurisdikcije. Sodišče lahko prostorski akt le odpravi ali razveljavi, pri čemer se pri razmejitvi med obema pooblastiloma uporablja Zakon o ustavnem sodišču. Drugače kot v ZUreP-2 pa so urejana pooblastila sodišča za začasno urejanje oziroma določitev načina izvrševanja sodbe. Sodišče, po posvetovanju s pripravljavcem prostorskega izvedbenega akta, odloči tudi o načinu izvršitve odločbe do vzpostavitve nove ureditve tako, da določi uporabo prej veljavnega prostorskega akta ali dopusti le vzdrževanje, rekonstrukcijo oziroma manjšo rekonstrukcijo obstoječih objektov.

**K 62. členu (sorodni predpisi in prostorski izvedbeni akti):**

Večina javnopravnih režimov za ravnanje v prostoru je določenih s prostorskimi akti, vendar pa se (vedno bolj) pojavljajo tudi drugi predpisi, ki prav tako vsebujejo določila, ki so pomembna z vidika izvajanja posegov v prostor, tako da te posege onemogočajo ali pa zanje določajo posebne pogoje. Težava se pojavi ob koliziji teh režimov z regulacijo v prostorskem aktu, kar ni redkost. Klasične pravne interpretativne metode (princip specialnega / kasnejšega / hierarhično višjega predpisa) teh težav ne razrešujejo. Upravni organi morajo po eni strani pri dovoljevanju gradenj vedno izhajati iz prostorskih aktov, predpisi, ki vzpostavljajo posebne režime, pa investitorja pogosto napotujejo na pridobivanje posebnih pogojev in soglasij, upoštevanje katerih lahko izniči ali izvotli določbe prostorskih aktov (in obratno). Ker poenotenja teh režimov ali njihovega določanja na enem mestu – torej zgolj v prostorskem aktu – ni možno pričakovati, pričujoči člen zasleduje vsaj minimalni skupni imenovalec, to je medsebojno upoštevanje t.i. sorodnih predpisov, s katerimi se uveljavljajo ti režimi, in prostorskih aktov, ter tako priprava sorodnih predpisov, ki bo omogočala skupno učinkovanje brez nesorazmernega poseganja v prostorske akte.

Člen v ta namen opredeljuje sorodne predpise (sicer z generičnim opisom, saj seznama takih predpisov oziroma podlag na katerih nastajajo ni) in njihove pripravljavce zavezuje k sodelovanju in usklajevanju s pripravljavcem oziroma skrbnikom prostorskega akta, v regulacijo katerega posegajo. Namen ni nadvlada, preprečevanje ali medsebojno izključevanje, temveč sodelovanje pripravljavcev vseh teh aktov. Tako se lahko doseže obojestransko korist za prostor in druge javne interese, ustvari koherenten pravni red za njegove uporabnike in ne-nazadnje doseže usklajeno delovanje oblastnih organov. V tretjem odstavku so naslovljeni primeri, ko se določbe tega člena ne uporabljajo zaradi specifike varovanj po predpisih o varstvu kulturne dediščine in ohranjanja narave, v zadnjem odstavku pa so našteti tisti prostorski akti, ki jih zakon izenačuje z njegovimi prostorskimi izvedbenimi akti in se zato pravila glede sorodnih predpisov nanašajo tudi nanje, s čimer se zagotavlja, da bodo po uveljavitvi tega zakona pripravljavci sorodnih predpisov upoštevali tudi obstoječe prostorske akte iz prejšnjih generacij zakonodaje in ne samo prostorskih izvedbenih aktov, kot jih določa ta zakon.

**K 63. členu (strokovne podlage):**

Izhajajoč iz načela strokovnosti člen določa pravila za strokovne podlage in strokovno obdelavo problematike pri zadevah urejanja prostora, zlasti prostorskemu načrtovanju. Ob nedvoumni potrebi po strokovno utemeljenih odločitvah člen naslavlja tudi postopkovno in ekonomsko plat izdelave strokovnih podlag. Te se morajo izdelati v obsegu in vsebini, ki ustreza zahtevnosti obravnavane problematike, lahko se uporabijo že obstoječe podlage (če seveda ustrezajo, predvsem v razmerju do dejanskega stanja, sem pa se prištevajo tudi že sprejeti razvojni akti s področij trajnostne mobilnosti, energetske učinkovitosti in prilagajanja na podnebne spremembe). Pripravljajo se lahko tudi skupne strokovne podlage, prav tako pa je dana tudi možnost recenziranja strokovnih podlag, s čimer se potrdi ali ovrže utemeljenost posamezne odločitve v prostoru.

**K 64. členu (izdelava strokovnih podlag):**

Člen določa pravila glede obsega in vsebine strokovnih podlag, ki so potrebne za pripravo prostorkih aktov. V naslednjih odstavkih določa pravila za pridobitev strokovnih podlag oziroma strokovnih rešitev prostorskih ureditve z projektnim natečajem oziroma alternativnimi oblikami natečaj, ki so idejni natečaj, postopek izbora najustreznejše variantne rešitve in urbanistično-arhitekturna delavnica. Člen določa tudi sprejem pravilnika o merilih ter načinu izvedbe projektnega natečaja in alternativnih oblik natečaja, ki ga bo sprejel minister.

.

**K 65. členu (obvezne strokovne podlage):**

Člen določa nabor obveznih strokovnih podlag in zanje določa nivo prostorske regulacije, h kateri pretežno sodijo.

Za strateška prostorska akta - regionalni prostorski plan oziroma občinski prostorski plan - se mora izdelati enovita strokovna podlaga, v kateri se obravnava celoten prostor, analizira stanje, preuči razvojne potrebe ter oblikuje celovita zasnova razvoja od hierarhije naselij, njihovega razvoja povezanega z razvojem gospodarske javne infrastukture do razvoja odprtega prostora oziroma krajine. Urbanistična zasnova se izdeluje za določena naselja na ravni strateških prostorskih aktov in OPN, torej izvedbeni ravni. Zahtevana je za mesta in druga urbana območja, lahko pa se izdela tudi za druga naselja, kjer je to potrebno zaradi (potencialno nasprotujočih si) interesov npr. turistične in zdraviliške dejavnosti, industrija). za manjša naselja za izdela strokovna podlaga v kateri se uporabijo elementi urbanistične zasnove, vendar je po obsegu in vsebini bistveno skromnejša. Tudi krajinska zasnova je mišljena za raven strateškega in izvedbenega načrtovanja, elaborat ekonomike pa je popolnoma izvedbena strokovna podlaga in je tako namenjena OPN in OPPN. Ločitev med nivoji in vsebinami obdelave v strokovnih podlagah ni striktna, temveč se dopušča tudi možnost skupnih podlag oziroma njihovo izdelavo za različne nivoje prostorske regulacije.

**K 66. členu (urbanistična zasnova):**

Za večja naselja do nivoja središč lokalnega pomena, kot so opredeljena z vsakokrat veljavno strategijo prostorskega razvoja Slovenije, se pripravi urbanistična zasnova kot obvezna strokovna podlaga za občinski prostorski načrt. Urbanistična zasnova je namenjena strateškemu usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja teh naselij, pri čemer se bo za mesta na ta način seveda podrobneje določil urbani razvoj. Priprava urbanistične zasnove za druga manjša naselja ni zapovedana, saj se v primeru, da se zaradi posebnega razvojnega interesa in prepleta nasprotujočih dejavnosti to izkaže za potrebno, urbanistična zasnova lahko priprave tudi zanje. Urbanistična zasnova na podlagi analize in spremljanja stanja prostora opredeli zlasti razvojni koncept naselja, zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru z morebitnimi vplivi na sosednja naselja, zasnovo infrastrukturnih sistemov, zasnovo javnih površin, določi usmeritve za oblikovanje prostorskih urbanističnih in izvedbenih pogojev, usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine ter program ukrepov za njeno izvajanje. Urbanistična zasnova pri tem ne določa ureditvenega območja naselja, ker gre za dolgoročen strateški dokument, ki sicer na podlagi analize stanja obstoječega naselja prepozna zasnovo ureditvenega območja naselja in potencialna območja za dolgoročno širitev, vendar ne gre za določanje na parcelo natančno temveč za določanje nekih večjih funkcionalnih enot. Meja ureditvenega območja naselja in območja za dolgoročni razvoj naselja bo na parcelo natančno določena v OPN. Podrobnejša vsebina urbanistične zasnove bo razdelana v okviru državnega prostorskega reda. Vsebina iz drugega odstavka ni vedno obvezna, marveč se prilagaja vrsti prostorskega akta, za katerega se izdeluje urbanistična zasnova kot strokovna podlaga.

**K 67. členu (krajinska zasnova):**

Krajinska zasnova je sestavni del bodisi regionalnega prostorskega plana ali občinskega prostorskega plana. Namenjena je usmerjanju in podrobnejši določitvi prostorskega razvoja na posameznih območjih v odprtem prostoru, na katerih se načrtujejo prostorske ureditve, ki bi lahko pomembno vplivale na krajino, zeleni sistem, kulturno dediščino, ohranjanje narave ali prepoznavne značilnosti prostora in kjer se pojavljajo nasprotujoči interesi v zvezi z rabo prostora. Krajinska zasnova za območje opredeli zlasti razvojni koncept območja, zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru, zasnovo javnih površin, usmeritve za urbanistično, krajinsko in krajinsko oblikovanje, usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi nesrečami in program ukrepov za izvajanje. Elementi krajinske zasnove so tako v širšem okviru podobni elementom urbanistične zasnove. Podrobnejša vsebina krajinske zasnove bo razdelana v okviru državnega prostorskega reda, predpisane vsebine pa niso vedno obvezne, marveč se prilagajajo vrsti prostorskega akta, za katerega se izdeluje krajinska zasnova kot strokovna podlaga.

**K 68. členu (elaborat ekonomike):**

Člen uvaja obvezo občine, da skupaj s postopkom priprave OPN in OPPN pripravi tudi elaborat njegove ekonomike kot dokument, ki izkazuje njegove finančne posledice, kadar bo za izvedbo v njem načrtovanih prostorskih ureditev treba zagotoviti novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter tudi družbeno infrastrukturo. OPN in tudi OPPN imata iz tega naslova praviloma znatne finančne posledice, ki pa se ob njuni pripravi pogosto ne ovrednotijo, kar pomeni, da tudi občinski svet ob njunem sprejemanju ustrezno seznanjen z njimi. Te se pokažejo šele pri pripravi programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga mora občina pripraviti v šestih mesecih po sprejemu OPN. Zakon te določbe ne spreminja, saj predlagateljica ocenjuje, da je možno ustrezen prikaz finančnih posledic pripraviti v času priprave in sprejema OPN ali OPPN v obliki, ki ne terja sočasne priprave programa opremljanja (njegove vsebine in namen presegajo to fazo aktivnosti), obenem pa zagotavlja, da so odločevalci seznanjeni s posledicami, ki jih bo sprejem OPN ali OPPN imel za občino, kot tudi za investitorje v obliki komunalnega prispevka. Ravno pri slednjem se kaže, da občine ob naknadni ugotovitvi, kakšni so stroški komunalnega opremljanja novo vzpostavljenih stavbnih zemljišč, te stroške pokrivajo z občinskimi sredstvi, saj ne želijo ustreznega dela teh stroškov prenesti na zavezance za plačilo komunalnega prispevka, potem ko se iz programa opremljanja oziroma ob odmeri komunalnega prispevka pokaže, kakšna bo njegova višina.

Instrument priprave elaborata je torej namenjen pravočasni informiranosti in finančni vzdržnosti ter odgovornosti pri pripravi OPN oziroma OPPN. Obveznost priprave elaborata ekonomike je vezana na to, ali se z OPN ali OPPN dejansko načrtuje ureditve, ki bodo potrebovale gradnjo komunalno opremo. Spremembe in dopolnitve OPN ter dejstvo, da se skladno s tem zakonom OPPN lahko pripravlja tudi za namene, ki niso povezani s komunalno opremljenostjo zemljišč, pomeni, da izdelava elaborata ne bo zahtevana avtomatično oziroma vedno.

**K 69. členu (celovita presoja vplivov na okolje prostorskih strateških aktov):**

Določba člena določa, da se v postopkih priprave prostorskih strateških aktov vedno izvede celovita presoja vplivov na okolje, kjer je obvezen del prostorskega strateškega akta tudi okoljsko poročilo. Zato ob začetku priprave strateškega prostorskega akta ni več treba pridobivati odločitev ministrstva pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, Pred sprejemom prostorskega strateškega akta, pa mora pripravljavec pridobiti odločbo ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, da so vplivi na okolje sprejemljivi.

**K 70. členu (namen in vsebina Strategije prostorskega razvoja Slovenije):**

Strategija prostorskega razvoja Slovenije je temeljni strateški prostorski dokument za dolgoročno usmerjanje prostorskega razvoja države. Je krovni akt, ki določa strateške usmeritve in izhodišča na regionalni in lokalni ravni, hkrati pa je osnova za usklajevanje sektorskih politik. Prvi takšen akt je bil sprejet leta 2004 (Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, Ur. l. RS, št. 76/2004), trenutno pa poteka proces priprave nove Strategije prostorskega razvoja Slovenije do leta 2050. Strategija v veljavnih prostorskih predpisih od uveljavitve Zakona o prostorskem načrtovanju dalje ni imela izrecne pravne podlage, zaradi česar jo nov ZUREP-3 vpeljuje kot temeljni instrument usmerjanja prostorskega razvoja države. Poleg navedenega člen predvideva medresorsko usklajevanje razvojnih dokumentov države in upoštevanje razvojnih ciljev EU, pri čemer naj Strategija deluje kot usklajen nabor razvojnih ciljev države, ki bodisi z umestitvijo v Strategijo dobijo svojo ustrezno prostorsko komponento ali pa je ta prostorska komponenta sicer določena v drugih razvojnih dokumentih vendar skladna s Strategijo. Na ta način se želi preprečiti kolizijo strateških razvojnih ciljev države, ki zaradi individualne obravnave znotraj posameznega resorja pogosto pripeljejo do neizvedljivosti na operativni ravni. Gre za izpeljavo načela usklajevanja interesov na najvišji ravni državnih razvojnih dokumentov.

**K 71. členu (akcijski program za izvajanje Strategije):**

Akcijski program je operativne narave in namenjen izvedbi Strategije v nekem srednjeročnem časovnem obdobju, in sicer s konkretnimi prioritetami, ukrepi in usmeritvami bodisi za posamezno teritorialno območje (regionalni akcijski program - načeloma za območje posameznega regionalnega prostorskega plana lahko pa tudi za drugo območje) bodisi za posamezne dejavnosti (tematski akcijski program). Akcijski program lahko vsebuje tudi zasnove prostorskih ureditev državnega pomena, kar je sicer vsebina regionalnega prostorskega plana, vendar se lahko uskladijo tudi na tem državnem nivoju v primeru, če regionalni prostorski plan ni sprejet ali tega ne vsebuje. Na ta način se želi zagotoviti nadomestno ukrepanje države, če se v regiji te vsebine ne bi pravočasno ali uspešno uskladile in bi zaradi tega lahko zastale določene državne investicije.

Vlada s tem instrumentom sprejeme tudi akcijski program za izvajanje Strategije na morju, za katerega pripravo je odgovorno ministrstvo. Postopek priprave se izpelje smiselno v skladu z določbami tega zakona, ki urejajo postopek priprave regionalnega prostorskega plana, pri tem pa veljajo še nekatere posebnosti, ki izhajajo iz zahtev Direktive 2014/89/EU o vzpostavitvi okvira za pomorsko prostorsko načrtovanje. Tako je treba v postopku priprave zagotoviti sodelovanje drugih držav, vsebinsko gledano pa mora biti ta akt usklajen tudi z načrti upravljanja, ki so pripravljeni v skladu s predpisi, ki urejajo vode (v RS je to trenutno načrt upravljanja z morskim okoljem). Poleg tega se mora preveriti ustreznost akcijskega programa za izvajanje Strategije na morju vsakih 10 let, kar prav tako izhaja iz omenjene direktive.

**K 72. členu (izhodišča za pripravo Strategije):**

Pred pripravo osnutka Strategije je predvidena priprava izhodišč, in sicer na podlagi spremljanja stanja prostora, njegove analize in ocene stanja. Proces priprave izhodišč poteka v skladu s temeljnimi načeli tega zakona, torej transparentno, s sodelovanjem strokovne in splošne javnosti in nasploh z vključevanjem vseh deležnikov urejanja prostora. Že sama priprava izhodišč tako terja usklajevanje, sodelovanje in upoštevanje predlogov in pripomb deležnikov, s čimer naj bi se zagotovila dobra osnova za pripravo osnutka Strategije. Izhodišča obravnava in potrdi Komisija za prostorski razvoj, ki kot nadresorski organ skrbi za medsebojno kompatibilnost razvojnih ciljev države.

**K 73. členu (priprava in sprejem Strategije):**

Postopek priprave Strategije vsebuje temeljne postopkovne korake, ki se od pripravljenih izhodišč preko osnutka pripeljejo do predloga Strategije in njenega sprejema v Državnem zboru RS. Pri tem koraki priprave Strategije niso natančno postopkovno normirani, saj bi takšen proces zaviral fleksibilnost priprave in odzivnost na aktualne razvojne potrebe v družbi. Tudi za druge razvojne dokumente države proces priprave takšnih dokumentov ni izrecno normiran, vsebuje le nekaj načelnih določb, kot je razvidno iz Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna. Bistveno za proces priprave Strategije je sodelovanje med deležniki urejanja prostora, kamor je vključena tudi javnost, ter skrb za usklajenost razvojnih ciljev glede na druge razvojne dokumente v državi. V proces je vključena tudi Komisija za prostorski razvoj, ki obravnava in potrdi predlog Strategije, ki jo sicer sprejeme Državni zbor RS.

Za operativno izvajanje Strategije člen določa, da v 6 mesecih po sprejetju Strategije ministrstvo pripravi, vlada pa sprejme, tudi akcijski načrt za njeno izvajanje v obdobju desetih let, v katerem se opredelijo prednostne naloge in odgovorni organi za izvajanje.

**K 74. členu (priprava in sprejetje akcijskega programa):**

Določba člena predpisuje potek priprave ter sprejema akcijskega programa.

**K 75. členu (namen in vsebina regionalnega prostorskega plana):**

Prostorski strateški akt na ravni regije je regionalni prostorski strateški akt, ki je pripravljen na podlagi Strategije in njenega akcijskega programa, razvojnih dokumentov drugih državnih resorjev, ter razvojnih ciljev EU. Gre za strateški srednjeročen dokument prostorskega razvoja regije. Pripravlja se za območje razvojne regije v skladu s predpisi s področja skladnega regionalnega razvoja. Ker v Sloveniji kljub ustavni podlagi ni vzpostavljen pokrajinski ali regijski nivo lokalne samouprave, se v izogib ustvarjanju novih upravnih teles zakon naslonil na že vzpostavljen sistem razvojnih regij in njihovih institucionalnih teles. Regionalni prostorski plan vsebuje pet vrst vsebin, ki jih urejajo posamezni odstavki tega člena.

Regionalni prostorski plan določa cilje in prioritete prostorskega razvoja, mesta in druga urbana naselja, ki so pomembna za razvoj regije in njihovo vlogo, širša mestna območja, zasnovo omrežij prometne, okoljske, energetske, elektronsko-komunikacijske in druge gospodarske ter družbene infrastrukture, prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo, zasnovo stanovanjskih območij, zelena infrastruktura regije, znotraj katerega se lahko izdelajo krajinske zasnove za posamezna območja, ter povezave s sosednjimi območji. Vsebina se deloma prilagaja bistvenim razvojnim priložnostim v regiji, pri čemer je potrebno oceniti, katere vsebine so pomembne za regijski nivo in katere lahko ostanejo na nivoju posameznih občin.

V tretjem odstavku je vzpostavljena podlaga za strateške odločitve o prostorskih ureditvah državnega pomena, ki naj bodo usklajene tako med posameznimi resorji kot tudi z občinami, ki jih zadeva. Država na ta način odpira možnost usklajevanja na ravni razvojne regije in omogoča večjo transparentnost odločitev. Dejansko se s tem nadomešča fazo prejšnje pobude za pripravo DPN, lahko pa tudi študije variant in izbora najustreznejše variante, če je bil plan pripravljen s takšno natančnostjo in na način, sicer predviden za postopek državnega prostorskega načrtovanja. Tako zakon postavlja kot pravilo, da se zasnove prostorskih ureditev državnega pomena obravnavajo že na ravni regionalnega prostorskega plana, vseeno pa pušča odprto možnost, da se postopek še vedno lahko začne bodisi s pobudo ali s kasnejšo fazo postopka, če je bilo nekaj vsebine vseeno obravnavane na ravni regionalnega prostorskega plana. Predvsem v primerih nadomeščanja, rekonstrukcije ali nadgradnje obstoječih prometnih ali energetskih sistemov bi se lahko o najustreznejši varianti okoljsko presojalo in odločalo že na tem nivoju. Omenjena vsebina je bila v zakon vpeljana, ker dosedanji sistem ni vzpostavljal druge podlage za začetek postopka priprave DPN kot pobudo, pri čemer je bilo prepoznano pomanjkanje tehtnega in medresorsko skladnega premisleka o tem, kakšne državne ureditve naj se sploh načrtujejo in kako so le-te skladne s preostalimi razvojnimi ali varstvenimi cilji države. Nadaljevanje postopka v zvezi z umeščanjem prostorskih ureditev državnega pomena je urejeno v poglavju o državnem prostorskem načrtovanju.

Četrti odstavek določa uskladitev in določitev zasnov določenih prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se zaradi svoje lege ali učinka segajo na območje več občin in se morajo obravnavati in uskladiti v tem aktu, pri čemer je nato izvedba prepuščena posameznim instrumentom prostorskega načrtovanja (torej OPN ali OPPN, ki ga lahko sprejme tudi več občin skupaj). Pri tem gre za prostorske ureditve, ki so bile tekom zadnjih let prepoznane kot potencialen problem v prostoru zaradi individualne obravnave znotraj posamezne občine, pri čemer se niso upoštevali gravitacijski vplivi sosednjih občin in njihove razvojne potrebe. Industrijske cone so se tako primeroma načrtovale v vsaki občini posebej brez iskanja skupnih pozitivnih učinkov na širšem območju. Z obravnavo teh vsebin v okviru regionalnega prostorskega plana se želi zagotoviti boljšo strateško odločitev glede planiranja takšne prostorske ureditve za vse občine v razvojni regiji, tako glede odločitve, kakšne so razvojne potrebe, kot tudi glede primerne lokacije. Sodelovanje več občin na strateški ravni naj bi tako doprineslo k temu, da se občine med seboj dogovorijo o prednostih in slabostih umestitve takšne prostorske ureditve na določeno lokacijo ter medsebojnih pravicah in obveznostih občin, ki iz tega sledijo. Poleg tega naj bi se preprečila neracionalna raba prostora v zvezi z umeščanjem takšnih prostorskih ureditev ter njihovo morebitno kopičenje. Člen predpisuje, da se uskladijo in določijo zasnove takšnih prostorskih ureditev, pri čemer je mišljen strateški premislek o tem, kakšne so potrebe in interesi, kako velika ali zmogljiva prostorska ureditev je potrebna, da se dosežejo zastavljeni cilji, ter kje predvidoma naj bi se prostorska ureditev umestila. Regionalni prostorski plan naj bo tako mesto, kjer se sprejme strateška odločitev o tem, kakšno prostorsko ureditev rabimo, kakšne so njene variante, ter izbere najustreznejšo rešitev za vse sodelujoče občine.

Peti odstavek omogoča občinam, da v vsebino regionalnega prostorskega plana vključijo tudi druge zasnove prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki sicer niso obvezen predmet regionalnega prostorskega plana, če se s tem strinjajo preostale občine v razvojni regiji. Dolgoročno gledano se namreč želi doseči, da bi manjše občine vsebino svojih strateških prostorskih aktov (oziroma strateškega dela OPN) vključile na regijski nivo in bi se na ravni občine ukvarjale zgolj z izvedbenim prostorskim načrtovanjem, s čimer bi se nedvomno zmanjšali stroški priprave takšnih aktov in omogočil bolj celovit pregled nad urejanjem prostora.

Šesti odstavek bolj natančno opredeli vsebino regionalnega prostorska plana, ki naj poda tudi usmeritve za prostorski razvoj regije, predvsem usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje odprtega prostora in za razvoj gospodarske infrastrukture. Gre za dopolnitev vsebin, ki so sicer naštete že v preostalih odstavkih tega člena, saj lahko poleg odločitev vsebujejo tudi usmeritve za nadaljnjo občinsko planiranje in prostorsko načrtovanje.

Sedmi odstavek zahteva usklajevanje vsebin regionalnega prostorskega plana, ki vplivajo na prostorski razvoj sosednjih regij ali zgolj posameznih občin, z drugimi regijami ali občinami. Če regija še ni pristopila k pripravi regionalnega prostorskega plana ali njeni organi niso operativni, se usklajevanje lahko izvede na ravni dogovorov z občinami, ki jih vsebina zadeva. Primeri takšnih vsebin so prostorske ureditve, ki segajo čez meje ene razvojne regije (npr. daljnovodi, ceste, itd.), in odločitve ali usmeritve, ki se smiselno navezujejo na razvoj sosednje regije (npr. promet, turizem, itd.).

**K 76. členu (razmerje z regionalnim razvojnim programom):**

Zaradi preprečevanja podvajanja razvojnih dokumentov in zagotavljanja njihove medsebojne skladnosti člen opredeljuje povezavo med regionalnim prostorskim planom po tem zakonu in regionalnim razvojnim programom (po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja). Oba dokumenta sta namreč regijska in imata programsko naravo, zaradi česar bi bilo smiselno, da nastajata sočasno in vsebinsko skladno. Pri tem je regionalen prostorski plan primarni vir za odločitve o prostorskem razvoju in naj vsebinsko napolni regionalni razvojni program s prostorskimi sestavinami. Poleg tega je regionalni prostorski plan tudi strateški premislek o prostorskem razvoju regije, ki presega eno programsko obdobje, za katerega se sicer pripravlja regionalni razvojni program.

**K 77. členu (pripravljavec regionalnega prostorskega plana):**

Ob pomanjkanju vmesne administrativne ravni med državo in občinami je bil izbran nivo razvojnih regij po zakonu o spodbujanju skladnega regionalnega kot primeren nivo, na katerem se lahko pripravlja regionalen prostorski plan. Ker pa institucionalna raven razvojnih regij ni povsem ustrezna za opravljanje nalog prostorskega strateškega načrtovanja (npr. večje število regionalnih razvojnih agencij v eni razvojni regiji, odsotnost regionalnih razvojnih agencij v določeni regiji, odsotnost primernih strokovnjakov pri regionalni razvojni agenciji), člen opredeljuje način izbora pripravljavca regionalnega prostorskega plana. Naloga pripravljavca je vodenje postopka priprave regionalnega prostorskega plana in skrb za usklajevanje interesov med državnimi resorji, med državo in občinami, ter med občinami na območju razvojne regije med seboj in v postopek vključevati javnost. Njegova vloga je tako predvsem koordinacijsko-usklajevalna. Gre za podobno vlogo, kot jo regionalne razvojne agencije že danes izvajajo pri pripravi regionalnih razvojnih programov, ki pa mora biti primerno nadgrajena npr. z znanji s področja prostorskega načrtovanja, varstva okolja in ohranjanja narave, gospodarskih javnih služb, ekonomije, socialnih zadev in drugih relevantnih področij. Za izdelavo posameznih sestavin regionalnega prostorskega plana ali njegovih strokovnih podlag pripravljavec sodeluje z zunanjimi strokovnjaki s posameznih relevantnih področij.

**K 78. členu (priprava in sprejetje regionalnega prostorskega plana):**

Začetek priprave regionalnega prostorskega plana ni izrecno postopkovno normiran z namenom, da država, njeni resorji, občine in pripravljavec sami poiščejo primerne metode za dosego dogovora o okviri vsebini in postopku priprave regionalnega prostorskega plana. Zaradi različnih interesov bi namreč predpisovanje natančnega postopka pomenilo nefleksibilnost sistema, daljše postopke in nepotrebno administrativno oviro. Zakon zato predvideva, da se postopek priprave začne z dogovorom, ki se javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Postopek priprave regionalnega prostorskega plana poteka transparentno, odprto, vključujoč vse deležnike urejanja prostora, pri čemer je poudarjena sodelovalna vloga javnosti. Način sodelovanja z javnostjo ni zamejen, predvidene pa so javne objave v prostorskem informacijskem sistemu v vseh večjih fazah priprave, podaja predlogov in pripomb najmanj v 60-dneh na razgrnjeno gradivo, delavnice in posvetovanja, ter ustrezna obravnava predlogov in pripomb javnosti. Glede na vsebino bo pripravljavec dolžan skrbeti za primerno vključevanje javnosti in ostalih deležnikov v postopek, pri čemer mu za vodilo še vedno lahko služi postopek sprejema OPN.

**K 79. členu (namen in vsebina občinskega prostorskega plana):**

Občinski prostorski plan je strateški dokument, ki opredeljuje prostorski razvoj občine. V občinskem prostorskem planu občina uskladi in določi cilje in prioritete prostorskega razvoja, naselja v omrežju naselij, njihovo vlogo v sistemu poselitve in okvirna območja za dolgoročno širitev naselij (ki se na parcelo natančno nato določijo v OPN) ter zasnovo omrežja gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena. Občinski prostorski plan vsebuje tudi usmeritve za razvoj poselitve, za urejanje odprtega prostora in za razvoj gospodarske in družbene infrastrukture lokalnega pomena, podobno kot to določa člen, ki opredeljuje vsebino regionalnega prostorskega plana. Usmeritve so seveda namenjene prostorskemu načrtovanju občine, torej pri pripravi OPN, OPPN ter za lokacijske preveritve. Občinski prostorski plan ne sme biti v nasprotju z regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije glede usklajenih zasnov prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki so sicer opredeljene kot obvezna vsebina regionalnega prostorskega plana. Na ta način se npr. dogovor o večjih industrijskih conah mora zgoditi na ravni regionalnega prostorskega plana, torej vključujoč vse občine v razvojni regiji, ki so zavezane sprejeto odločitev spoštovati pri svojem prostorskem načrtovanju.

**K 80. členu (pripravljavec in izdelovalec občinskega prostorskega plana):**

Za pripravo občinskega prostorskega plana skrbi občina in njena občinska služba za urejanje prostora. Za samo izdelavo občinskega prostorskega plana in njenih sestavin ali strokovnih podlag pa občina lahko pooblasti zunanje strokovnjake, pri čemer zagotovi interdisciplinarno skupino strokovnjakov kot je to predvideno tudi pri izdelavi regionalnega prostorskega plana.

**K 81. členu (priprava in sprejetje občinskega prostorskega plana):**

Postopek priprave občinskega prostorskega plana podobno kot postopek priprave regionalnega prostorskega plana ni izrecno postopkovno normiran. Gre za strateški razvojni dokument, katerega priprava naj bo fleksibilna, prilagojena interesom občine, vendar mora zagotavljati izpeljavo temeljnih načel tega zakona po sodelovanju javnosti, transparentnosti postopka in sodelovanju ter usklajevanju med deležniki urejanja prostora. Tako kot za druge razvojne dokumente in prostorske akte je predvideno, da se najprej opravi analiza stanja in pripravi izhodišča, ki jih sprejme župan občine s sklepom o pripravi občinskega prostorskega plana. Postopek nato izpelje občina z vključevanjem javnosti in drugih deležnikov urejanja prostora preko javnih objav, javne razgrnitve gradiv, vsaj 30-dnevnega roka za podajo predlogov in pripomb na osnutek ter ustrezno opredelitvijo do pripomb. Predviden način sodelovanja z javnostjo je minimalna osnova, občina pa naj sama izpelje postopek tako, da bo prišla do legitimnih odločitev. Vsekakor se pri tem lahko nasloni na postopek priprave OPN.

**K 82. členu (namen državnega prostorskega načrtovanja):**

Ta člen najprej določa namen državnega prostorskega načrtovanja. Država si je v skladu s tem zakonom (prostorske ureditve) pridržala pravico, da določene prostorske ureditve načrtuje sama. Pri tem mora obseg načrtovanih ureditev zastaviti dovolj široko (tj. skupaj s spremljajočimi in funkcionalno povezanimi prostorskimi ureditvami). Pri prostorskih ureditvah državnega pomena gre praviloma za obsežne ureditve, ki vedno posežejo v bolj ali manj poseljen prostor. Zato je treba vedno, poleg ureditev samih, načrtovati tudi ureditve na njihovem obrobju, ki omilijo vplive in »zmehčajo«, če je to mogoče, mejo med načrtovano prostorsko ureditvijo in obstoječimi naselji ali krajino. Pri tem gre lahko tudi za prostorske ureditve, ki niso državnega pomena, jih je pa treba načrtovati sočasno oz. skupaj z njimi, s čemer se zagotavlja kakovostna in celostna obravnava prostora, ali pa gre za primere, kjer je zaradi izvedbe osnovne prostorske ureditve treba zagotoviti tudi spremljajoče ureditve, kot npr. območja za vnos izkopanega materiala ali deponiranje gradbenega materiala. Zaradi posega na obstoječo infrastrukturne ali druge objekte je treba načrtovati nadomestne objekte. Ker gre pri prostorskih ureditve državnega pomena praviloma tudi za posege z vplivi na okolje, je treba skupaj s temi ureditvami načrtovati tudi omilitvene ali izravnalne ukrepe v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ali ohranjanje narave. Za izvedbo vseh omenjenih posegov je treba določiti ustrezne prostorske izvedbene pogoje, ki predstavljajo podlago za izdelavo projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Ker gre v grobem za dva tipa prostorskih ureditev, ki zahtevajo različno obravnavo, lahko državno prostorsko načrtovanje poteka na dva načina: prvi način predstavlja klasični način priprave prostorskega izvedbenega akta (DPN), ki je podlaga za pripravo projektne dokumentacije in za izdajo gradbenega dovoljenja. Z DPN se na določenem območju načrtujejo take prostorske ureditve državnega pomena, katerih postopna izvedba je predvidena v daljšem časovnem obdobju (dolgoročno) in se za njihove posamezne funkcionalno zaključene celote ločeno in časovno neodvisno pripravi projektna dokumentacija in pridobijo potrebna dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ko se za to (v skladu s področnimi razvojnimi načrti) pokaže možnost ali potreba, torej lahko tudi več let po sprejemu DPN. Izvedba posamezne vsebinsko zaključene etape je možna tudi takrat, ko je znan investitor njene izvedbe, pri čemer gre lahko na območjih takih ureditev tudi za več različnih investitorjev izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev. DPN je torej prvenstveno namenjen za načrtovanje prostorskih ureditev, katerih celotna izvedba ni predvidena naenkrat, ampak postopno in dolgoročno. Take ureditve so npr. pristanišča, ki poleg pristaniške infrastrukture zajemajo tudi skladiščne površine, terminale in druge manipulativne površine, katerih izvedba je predvidena v skladu s potrebami in letnimi načrti razvoja, včasih tudi šele, ko se pojavi investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve, ki je za izvedbo določenih prostorskih ureditev zainteresiran. Podobne prostorske ureditve so tudi letališča, razna skladišča in območja (cone) zanje, ureditve s področja obrambe države ter ureditve na zavarovanih območjih ohranjanja narave in kulturnih spomenikov – skratka vse take ureditve, katerih izvedba ni predvidena v celoti v eni etapi – z enim dovoljenjem.

Drugi način predstavlja združen postopek načrtovanja in dovoljevanja, ki obsega vsaj postopek priprave dokumentacije za pridobitev celovitega dovoljenja in (upravni) postopek izdaje tega dovoljenja. Ker pa se dokumentacija pripravi za izbrano varianto, je treba, če varianta načrtovane prostorske ureditve še ni bila predhodno izbrana (npr. v regionalnem prostorskem planu), v združen postopek vključiti tudi primerjavo variant in izbor najustreznejše. V takem primeru se v združenem postopku najprej izvede postopek izbora variante, nadaljuje se s postopkom priprave potrebne dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja, in zaključi s samimi upravnim postopkom, katerega rezultat je izdano (celovito) dovoljenje za izvedbo.

Združen postopek se izvede takrat, kadar je za načrtovano prostorsko ureditev državnega pomena znan investitor njene izvedbe in namerava ta investitor za celotno načrtovano prostorsko ureditev pridobiti eno celovito dovoljenje. Ta postopek je namenjen takim prostorskim ureditvam državnega pomena, ki jih je treba umestiti in njihovo izvedbo dovoliti v enem postopku (celovito) in enemu znanemu investitorju njene izvedbe. To velja tudi v primerih, kadar se v združenem postopku načrtujeta dve ali več prostorskih ureditev državnega pomena ali več povezanih ureditev, za izvedbo katerih sta zadolžena dva ali več investitorjev. Ker pa gre tudi pri takih prostorskih ureditvah državnega pomena velikokrat za zelo obsežne ureditve, ki jih je treba prav zaradi njihove zahtevnosti in obsega projektirati in dovoljevati po več funkcionalno zaključenih enotah (npr. izbrana varianta ceste se pri projektiranju razdeli na več obvladljivih odsekov (npr. od priključka do priključka), ki pa še vedno predstavljajo funkcionalno zaključen del, ki lahko funkcionira neodvisno od ostalega dela trase)), je prav za določeno linijsko infrastrukturo dopuščena tudi izjema: da se lahko za eno varianto pripravi več funkcionalno zaključenih sklopov potrebne dokumentacije in da se za vsako od teh pridobi eno celovito dovoljenje.

Zakon omogoča tudi tretjo možnost - delni združen postopek, ki vključuje samo postopek priprave dokumentacije in izdajo celovitega dovoljenja.

Z državnim prostorskim načrtovanjem se praviloma načrtujejo prostorske ureditve državnega pomena, katerih zasnove so predhodno že bile usklajene in dogovorjene v regionalnem prostorskem planu ali akcijskem programu za izvajanje Strategije (prostorski strateški akti). Ker pa ni nujno, da se bodo za vse zasnove prostorskih ureditev državnega pomena izvedle vse stopnje postopka ali dosegle vse odločitve, je v skladu z načelom ekonomičnosti postopkov, s tem odstavkom omogočeno, da se že izvedene faze in odločitve v postopku državnega prostorskega načrtovanja ne ponavljajo, če so bile smiselno že izvedene ali sprejete na način, kot jih predvideva ta zakon, npr.: če je bila pri pripravi regionalnega prostorskega plana že dosežena odločitev o najustreznejši varianti, ki je bila tudi ustrezno okoljsko presojana, te faze in odločitve v postopku državnega prostorskega načrtovanja ni treba ponavljati.

**K 83. členu (vsebina državnih prostorskih izvedbenih aktov in celovitega dovoljenja)**

Ta člen predpisuje obvezne vsebine vsakega od aktov: DPN, uredbe o najustreznejši varianti, državni prostorski ureditveni načrt in celovitega dovoljenja. Določa, kako se določijo območja DPN, najustreznejše variante in celovitega dovoljenja v delu, ki ima učinek DPN, in sicer njegov tehnični vidik: določeno mora biti tako, da ga bo mogoče grafično prikazati v nepremičninskih evidencah (evidence, ki se o nepremičninah in njihovih sestavinah vodijo na podlagi predpisov o evidentiranju nepremičnin; to so zemljiški kataster, kataster stavb in register prostorskih enot; če so območja prikazana v nepremičninskih evidencah, jih je možno tudi prikazati v prostoru). Območje se določi glede na načrtovano prostorsko ureditev tako da območje zajame vse, kar je treba na koncu izvesti. Določitev obsega oz. velikosti območja je vezana na količino znanih podatkov v posameznem postopku ali njegovi fazi ter glede na podrobnost strokovnih podlag. To pomeni, da se v začetnih fazah območje določi širše, saj je treba upoštevati tveganja, ki lahko nastanejo v fazi/aktu, ki sledi. V kasnejših fazah oz. v postopkih, ki sledijo pa se skladno s podrobnejšimi strokovnimi podlagami lahko določi ožje območje.

**K 84. Členu: (celovita presoja vplivov na okolje pri državnem prostorskem načrtovanju):**

Določba člena predpisuje obveznost izvedbe postopka celovite presoje vplivov na okolje ter posamezne primere njene izjeme. Predpisuje tudi obveznost pridobitve mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti.

**K 85. členu (udeleženci postopkov državnega prostorskega načrtovanja):**

Člen (upoštevajoč, da so nosilci urejanja prostora generalno že določeni in določbe veljajo tudi za ta postopek) opredeljuje ostale ključne udeležence pri izvedbi postopka državnega prostorskega načrtovanja. Opredelitev je specialna, saj zakon najprej določa te udeležence generalno in nadalje določa, da se ti udeleženci določijo v posameznih poglavjih tega zakona, ki urejajo pripravo posameznih prostorskih aktov.

Pobudnik je tista oseba, ki predlaga izvedbo postopka prostorskega načrtovanja (ministrstvo, pristojno za načrtovane ureditve). Na nivoju državnega prostorskega načrtovanja je vloga in osnovna naloga ministrstev, da v imenu države načrtujejo prostorske ureditve državnega pomena. Zato je pobudnik praviloma tudi plačnik stroškov priprave ustrezne dokumentacije v postopku priprave in sprejetja DPN oziroma v postopku izbora najustreznejše variante (v skladu z definicijo iz 45. člena: investitor). Izjemoma je lahko naročnik prostorskega akta tudi investitor.

Ministrstvo pristojno za prostor usklajuje in vodi postopke priprave DPN, postopke izbora najustreznejše variante ter postopke izdaje celovitega dovoljenja in sprejema uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu.

Definicija investitorja je prvenstveno vezana na postopek priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja, v katerem poda pobudo za njeno pripravo, in postopek izdaje celovitega dovoljenja, v katerem poda vlogo za njegovo izdajo. V tej fazi je vloga investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve bistveno drugačna, saj gre za predhodni postopek pred izdajo dovoljenja, ki se glasi na investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve, ne na ministrstvo/pobudnika. Celovito dovoljenje se izda v upravnem postopku, kjer je vloga investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve jasno določena (zato zanj veljajo tudi pogoji, ki jih za investitorja gradnje določajo predpisi, ki urejajo graditev), v postopku priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja pa država (ministrstvo, pristojno za prostor in ostala pristojna ministrstva) nudi investitorju izvedbe načrtovane prostorske ureditve podporo pri pripravi te dokumentacije.

Med udeleženci so v petem odstavku določeni pogoji za priglasitev udeležbe v upravnem postopku izdaje celovitega dovoljenja.

Šesti odstavek določa izdelovalce dokumentacije, ki nastane v postopku državnega prostorskega načrtovanja (izdelovalca dokumentacije za izbor najustreznejše variante ter izdelovalce dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja). Predvsem za izdelovalce dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja je bilo treba določiti pristojnosti in odgovornosti za pripravo te dokumentacije. Dokumentacija ima namreč tri sestavne dele, katerih izdelovalci so določeni bodisi s tem zakonom (sestavni del dokumentacije, ki bo na podlagi celovitega dovoljenja imel učinek DPN) bodisi s področni predpisi (Gradbeni zakon za izdelavo projektne dokumentacije, ki je podlaga za odločanje o vsebinah gradbenega dovoljenja, ter Zakon o varstvu okolja za izdelavo poročila o vplivih na okolje).

**K 86. členu (sestava projektne skupine):**

Člen določa člane in vodjo projektne skupine, njeno sestavo ter naloge vodje projektne skupine. Seje projektne skupine niso javne. Na povabilo vodje projektne skupine ali njegovega namestnika se lahko seje projektne skupine udeleži tudi predstavnik občine ali drug posameznik, ki ni član projektne skupine. Za člane in namestnike članov projektne skupine, ki niso javni uslužbenci, se glede konflikta interesov in daril uporabljajo določbe zakona, ki ta vprašanja ureja za javne uslužbence.

**K 87. členu (naloge projektne skupine):**

Določba člena opredeljuje naloge projektne skupine v širši in ožji sestavi, pri čemer člani ožje sestave projektne skupine, za namen priprave mnenj projektne skupine pripravijo stališče za usklajevanje na sejah projektnega sveta ter tako s soglasjem oblikujejo mnenja in druge dokumente. V kolikor soglasja ni mogoče doseči, vodja projektne skupine o tem seznani Prostorski svet, ministra, oziroma Komisijo za prostorski razvoj. Člen daje tudi pooblastilo vodji projektne skupine, da tudi v priemru, da ne bi bilo doseženo sogalsje o tem, da je treba seznanit proejktni svet, ministra ali Komisijo to lahko vodja projektne skupine naredi samostojno, mora pa o nameravanem dejanju predhodno obvestiti člane projektne skupine.

**K 88. členu (dopustne dodatne prostorske ureditve)::**

Ker se v praksi mnogokrat izkaže potreba, v območju veljavnega državnega prostorskega izvedbenega akta (DPN ali celovitega dovoljenja v delu, ki ima učinek DPN) pa možnost in razpoložljiv prostor, da bi se v območje takega akta umestila kakšna prostorska ureditev gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanje (bodisi državnega, bodisi lokalnega pomena), ki s samim aktom ni bila načrtovana, umestitev takšne ureditve pa z vidika s tem aktom načrtovane ali na njegovi podlagi celo že izvedene prostorske ureditve ni problematična, zakon dopušča možnost reševanja tudi takšnih situacij. Z izvedbo takih prostorskih ureditev se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja seznanijo stranke v postopku.

Določbe tega člena se uporabljajo tudi za območja obstoječih državnih (izvedbenih) prostorskih aktov, saj je ta rešitev zaradi smotrne izrabe prostora in postopkovne racionalnosti dobrodošla tudi v njihovih območjih.

**K 89. členu (načrtovanje občine v območju državnega prostorskega izvedbenega akta):**

V tem členu je določeno, da lahko v območju DPN, območju uredbe o najustreznejši varianti ali celovitega dovoljenja v delu, pod posebnimi pogoji občina načrtuje tudi prostorske ureditve lokalnega pomena. Njen namen je omogočiti racionalnejšo rabo prostora v območjih prostorskih ureditev državnega pomena s tem, da se v teh območjih, ki so sicer pridržana izključno državi, in to tudi še potem, ko je bila državna prostorska ureditev že izvedena, omogoči načrtovanje tudi občini. V tem členu so določeni pogoji, pod katerimi je to možno in določen postopek, po katerem občina od vlade pridobi privoljenje za takšno načrtovanje. Ta člen tudi določa, da se območje takega DPN, območja uredbe o najustreznejši varianti ali celovitega dovoljenja lahko spremeni ali zmanjšale s spremembo in dopolnitvijo po kratkem postopku v skladu s tem zakonom, saj so vse stopnje postopka načrtovanja, vključno s seznanitvami javnosti opravljene v postopku priprave prostorskega akta, s katerim občina načrtuje na območju DPN, območju uredbe o najustreznejši varianti ali na območju celovitega dovoljenja. Izdano soglasje seveda ne šteje za mnenje k samim prostorskim ureditvam lokalnega pomena, ki jih bo občina na območju DPN, območju uredbe o najustreznejši varianti ali območju celovitega dovoljenja načrtovala. Prav tako predhodni pogoji ali usmeritve, ki bi jih eventualno določila vlada, ne štejejo za smernice nosilcev urejanja prostora v postopku priprave občinskega prostorskega akta.

**K 90. členu (načrtovanje prostorskih ureditev skupnega pomena):**

Člen določa, da lahko država (v njenem imenu ministrstvo, pristojno za prostor), če občina izkaže tak interes, s podpisom dogovora nanjo prenese načrtovanje določene prostorske ureditve iz državne pristojnosti , če je občina za to ustrezno strokovno usposobljena in če je glede na povezanost prostorske ureditve državnega pomena s prostorsko ureditvijo lokalnega pomena to primerneje (npr. priprava prostorskega akta za obvoznico določenega naselja ali priključka na območju naselja). V tem primeru občina deluje kot podaljšana roka države. Tak akt mora ministrstvo, pristojno za prostor pred njegovim sprejemom potrditi. Enak princip velja tudi, če bi se o načrtovanju prostorske ureditve skupnega pomena dogovorili država in več občin. V primeru, da se taka prostorska ureditev skupnega pomena načrtuje z občinskim prostorskim izvedbenim aktom, ministrstvo tega potrdi v postopku, ki je v skladu s tem zakonom določen za izdajo mnenja k tem aktom. Ta člen ne ureja morebitnih drugih medsebojnih obveznosti, ki bi jih občina v takem primeru sklenila npr. z investitorjem izgradnje načrtovane prostorske ureditve ali ministrstvom, v katerega pristojnost spada taka prostorska ureditev, če ti ocenijo, da so taki dogovori glede priprave in financiranja strokovnih podlag, priprave prostorskega izvedbenega akta in glede morebitnih drugih obveznosti potrebni. Jih pa seveda tudi ne onemogoča.

**K 91. členu (pobuda):**

Postopek DPN temelji na postopku priprave državnega prostorskega načrta Priprava DPN in postopek izbora najustreznejše variante se začneta na podlagi pobude za načrtovanje prostorske ureditve državnega pomena, ki jo poda ministrstvo, v katerega delovno področje sodi ta ureditev.

Pobuda mora biti utemeljena z odločitvami v nadrejenih dokumentih (v prostorskih strateških aktih in razvojnih dokumentih s področja, s katerega je podana), in mora vsebovati določene podatke, ki so pomembni za odločanje ter obvezni prilogi (osnutek načrta sodelovanja javnosti in podrobnega časovnega načrta). Podrobneje bo vsebina pobude določena s podzakonskim predpisom.

Ministrstvo preveri popolnost pobude, saj je le popolna dokumentacija lahko podlaga za nadaljnje delo z njo. Popolna pobuda se namreč javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Z objavo v prostorskem informacijskem sistemu ima javnost možnost na pobudo dati predloge in pripombe, poleg tega pa lahko pripravljavec, pobudnik oziroma investitor, če ni pobudnik tisti, ki naroči prostorski akt, vključijo javnost v postopek državnega prostorskega načrtovanja tudi z organizacijo posvetov, delavnic itd.

Pobuda šteje za dokument identifikacije investicijskega projekta po predpisih o javnih financah, če se pobuda nanaša na investicijski projekt v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance (in je pobudnik oz. investitor uporabnik javnih financ) in DIIP še ni bil izdelan. Če je bil DIIP izdelan že predhodno ali je izdelana višja faza investicijske dokumentacije (PIZ, IP) se v pobudi to obrazloži in priloži dokument s katerim je ta investicijska dokumentacija potrjena. S tem se ohranja povezljivost dokumentacije s področja prostorskega načrtovanja in dokumentacije na področju javnih financ.

V pobudi se nečeloma predlaga več variant rešitev. Če se ob pripravi pobude izkaže, da je potencialno izvedljiva le ena variant, je lahko sestavni del pobude študija variant, pobuda pa v tem primeru šteje za predinvesticijsko zasnovo. Če se ob pripravi pobude izkaže, da ni izvedljive variante, se lahko v pobudi predlaga tudi neizvedljiva varianta, za katero se ocenjuje, da izpolnjuje pogoje za izvedbo postopka prevlade javne koristi.

Člen ureja tudi situacijo, ko pripravljavec za eno območje prejme več pobud. Pripravljavcu daje možnost, da odloči o združitvi teh pobud, pobudnikom pa nalaga obveznost, da jih v tem primeru združijo.

**K 92. členu (analiza podatkov in usmeritev, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt):**

Po analizi in tehtanju vseh pridobljenih podatkov in informacij je mogoče ustvariti pravo sliko glede zahtev, ki jih pred pripravljavca, pobudnika oziroma investitorja in ostale udeležence državnega prostorskega načrtovanja postavlja lokacija in ostali vidiki predlagane prostorske ureditve, tako da bo moč sprejeti ustrezen sklep in v njem odrediti prave nadaljnje korake. Prvi odstavek določa okvirno analizo.

Skupaj z analizo pobudnik (oziroma investitor) pripravi tudi načrt sodelovanja javnosti, v katerem zastavi aktivnosti povezane z obveščanjem in sodelovanjem javnosti, evidentira strokovno in drugo javnost, ki bi jo bilo treba v postopek državnega prostorskega načrtovanja vključiti, ter določi tudi svojo kontaktno osebo. S takim načrtom se aktivno obravnava javnost kot relevantnega sogovornika v procesu nastajanja akta in se lahko ustrezno pripravi na vse aktivnosti, ki jih bo moral v zvezi s tem opraviti. Zakon namreč določa le minimalni nabor sodelovanja javnosti, s tem načrtom pa se ga nadgradi in prilagodi konkretnim načrtovalskim izzivom.

Tretji dokument, ki se v postopkih priprave državnih prostorskih načrtov pripravlja že sedaj, je terminski oz. časovni načrt priprave akta, ki se na začetku priprave zastavi z vnosom vseh zakonskih rokov ter pogodbenih rokov, ki jih pobudnik oziroma investitor dogovori z izdelovalci dokumentacije. Časovni načrt omogoča vpogled v potek in trajanje procesa.

**K 93. členu (sklep o pripravi):**

Člen določa podlage za pripravo sklepa o pripravi DPN. nosilca njegove priprave in njegovo vsebino.

Poudariti velja, da je zahtevana vsebina minimum, ki mora biti vsebovan v sklepu, vsekakor pa so vanj lahko vključene tudi druge vsebine, ki so pomembne z vidika izvedbe postopka državnega prostorskega načrtovanja in financiranja dokumentacije, potrebne za njegovo izvedbo (npr. časovni potek postopka ipd.). Vsebine sklepa glede financiranja DPN se nanašajo na financiranje DPN in njegovih strokovnih podlag, ne pa same izvedbe načrtovanih ureditev.

Sklep o izvedbi državnega prostorskega načrtovanja pripravi projektna skupinasprejme pa ga vlada. Sklep (vključno z območjem izvedljivih variant) je treba javno objaviti v prostorskem informacijskem sistemu.

Po sprejetju sklepa imata pobudnik ali pripravljavec možnost vladi predlagati sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom.

Po sprejetju sklepa oz. na njegovi podlagi pobudnik ali investitor prične z izdelavo študije variant, okoljskega poročila in drugih strokovnih podlag. Poskrbi lahko tudi za ureditev mej. V ta namen mu zakon omogoča dostop na zemljišča, pri čemer lahko opravlja tudi dela, povezana s cenitvijo nepremičnin. Najmanj osem dni pred izvedbo teh del mora lastnike zemljišč o tem pisno obvestiti, ti pa morajo njemu ali pooblaščenim osebam dovoliti dostop nanje, pri čemer je pobudnik oziroma investitor lastniku zemljišča dolžan plačati odškodnino za morebitno škodo, ki nastane pri izvajanju ti. pripravljalnih del. Pobudnik oziroma Investitor pri organu, pristojnemu za geodetske zadeve, vloži zahtevo za evidentiranje urejene meje ali zahtevo za parcelacijo, ta postopka pa se izvedeta kot geodetska storitev v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost in zakonom, ki ureja evidentiranje nepremičnin.

Člen v zadnjem odstavku še določa, da sta pobudnik in pripravljavec do uveljavitve dolžna spremljati pripravo občinskih prostorskih aktov v območju teh aktov, ki se pripravljajo, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči načrtovanje ali izvedba načrtovane prostorske ureditve.

**K 94. členu (študija variant in predlog najustreznejše variante):**

Člen ureja nadaljevanje skupnega dela postopka državnega prostorskega načrtovanja po pridobljenih vhodnih podatkih in določitvi udeležencev v postopku ter njihovih nalog. Namen študije variant je, da se obravnavajo in uskladijo različne potrebe, interesi ter javne koristi razvoja in varstva, povezane z načrtovano prostorsko ureditvijo, pri tem pa si je treba prvenstveno prizadevati, da se poišče sprejemljiva varianta. Izdelajo se vse strokovne podlage, ki so potrebne za vrednotenje in primerjavo variant iz predpisanih vidikov ter za določitev izvedljivih variantV študiji variant se vrednotenje z varstvenega vidika izvede z okoljskim poročilom. Zakon tudi omogoča, da se prostorske ureditve ne načrtujejo v variantah, če za to obstajajo utemeljeni razlogi, vendar je treba rešitev vseeno presoditi iz enakih vidikov, kot so predvideni za variante, saj bo le tako ugotovljena njena sprejemljivost in izvedljivost. Študija variant mora poleg samega predloga najustreznejše variante, podati tudi predloge za potrebne optimizacije in usmeritve za nadaljnjo pripravo dokumentacije.

Prvenstveno si je treba prizadevati, da se v študiji variant poišče varianta, ki je sprejemljiva za vse. Ker pa to vedno ni možno, zakon po novem omogoča, da se v študiji variant obravnavajo take variante, pri katerih lahko ena javna korist prevlada nad drugo. Postopek, ki ga na novo ureja ta zakon, je da se lahko izvede postopek prevlade preden se nadaljuje priprava akta.

Vključitev javnosti v pripravo študije variant sicer ni obvezna, je pa priporočljiva, ko so vse opcije še odprte. Ne glede na to pa je smiselno omogočiti, da se javnost vključi, kadar je to zaradi obsega, zahtevnosti ali drugih razlogov to potrebno.

Člen zakona usklajuje pripravo investicijske dokumentacije, če je investitor uporabnik javnih financ, in sicer enači študijo variant s predinvesticijsko zasnovo, kot jo določajo predpisi s področja javnih financ.

**K 95. členu (odziv na študijo variant):**

Po izdelavi študije variant oz. utemeljitve najustreznejše rešitve se organizira javna razgrnitev in obravnava študije variant s predlogom najustreznejše variante in okoljskega poročila, če je bilo izdelano. Člen obravnava pravice in dolžnosti javnosti ter nosilcev urejanja prostora glede razgrnjenega gradiva. Javnost ima pravico podajati pripombe in predloge na vsa razgrnjena gradiva, pripravljavec in pobudnik pa se morata do njih opredeliti. Člen določa, da se v času javne objave praviloma izvede tudi javna obravnava gradiva. Javna obravnava, kot živo srečanje in soočenje pripravljavca prostorskega akta ter posameznikov, ki jih načrtovane ureditve zanimajo ali pa bo njihova izvedba celo vplivala na stanje v prostoru, v katerem živijo oziroma delajo, je še vedno eden od pomembnejših način sodelovanja z javnostjo. Javna obravnava je namenjena vsem, ki jih načrtovane ureditve zanimajo, ne glede na to, ali bodo imela na njih same ali njihovo lastno kakršenkoli vpliv. Ker pa se je, zlasti v letu epidemije COVID-19, vzpostavila vrsta različnih oddaljenih oziroma elektronskih načinov komunikacije, so tudi ti lahko dober in učinkovit način izvedbe javne obravnave. Zakon tudi določa, da se spremembe in dopolnitve prostorskega akta izvajajo po določbah, ki so predpisane za sprejem prostorskega akta. Zato lahko pride do situacij, ko gre za minimalne spremembe prostorskega akta, ki morda ne vplivajo na nobenega posameznika ali na zelo omejen krog le-teh pripravljavec. V teh primerih pripravljavec ni obvezan vedno organizirati »javne obravnave«, absolutno pa mora poskrbeti za ustrezen način seznanitve vse javnosti in omogočanja dajanja pripomb, predlog in zastavljanja vprašanj.

Člen zakona nalaga, da se odzivi na študijo variant in predlog najustreznejše variante presodijo, opravi morebitno dodatno usklajevanje interesov, in zaključki upoštevajo pri nadaljnji pripravi dokumentacije.

Če bo sprejeta uredba o najustreznejši varianti ali če se sočasno s študijo variant obravnava tudi predlog DPN, se h gradivu pridobi tudi mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, o sprejemljivosti vplivov uredbe o najustreznejši varianti ali predloga DPN na okolje.

Po opravljenih dejanjih iz tega člena se lahko prostorski svet v ožji sestavi s sklepom opredeli do predloga najustreznejše variante. Ministrstvo lahko na predlog Prostorskega sveta s tem sklepom seznani vlado.

Po vseh opravljenih aktivnostih iz tega člena se postopek državnega prostorskega načrtovanja nadaljuje s pripravo in sprejetjem DPN ali s sprejetjem uredbe o najustreznejši varianti ter preostalimi fazami združenega postopka.

**K 96. členu (predlog DPN):**

Predlog DPN se pripravi za najustreznejšo varianto na osnovi študije variant ter se ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu. Javna objava ne sme biti krajša kot 30 dni. Če naročnik zagotovi predlog DPN sočasno s študijo variant se predlog DPN obravnava sočasno s študijo variant v skladu s 94. In 95. členom tega zakona.

Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje k izdelanemu predlogu DPN izda mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe predloga DPN na okolje. Pri pripravi tega mnenja upošteva mnenje oziroma stališča članov projektne skupine, ki so predstavniki nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku celovite presoje vplivov na okolje.

**K 97. členu (sprejetje DPN):**

Pripravljavec in pobudnik pošljeta DPN vladi v obravnavo in sprejetje. Vlada sprejme DPN z uredbo.

Po uveljavitvi DPN občina po kratkem postopku sprememb in dopolnitev uskladi prostorske izvedbene akte z DPN tako, da v njih prikaže območje DPN z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih poda DPN. Do ustrezne spremembe občinskih prostorskih izvedbenih aktov se ti ne smejo uporabljati v delih in glede prostorskih ureditev, glede katerih so v neskladju s sprejetim DPN.

Po sprejetju DPN lahko pobudnik ali investitor izvaja pripravljalna dela, kot jih določa peti odstavek 93. člena (to je: dostopa na zemljišča v območju DPN z namenom izvajanja meritev, raziskav terena, ocenjevanja vrednosti nepremičnin, ureditve mej in pogodbenega pridobivanja zemljiščPobudnik ali investitor s priporočeno pošto obvesti lastnike zemljišč o izvajanju pripravljalnih del najmanj osem dni pred začetkom njihovega izvajanja. Lastniki zemljišč morajo dovoliti dostop nanje osebam, ki po pooblastilu pobudnika ali investitorja izvajajo takšna dela. Lastniki zemljišč imajo pravico do odškodnine zaradi omejitve uporabe nepremičnine za čas izvedbe pripravljalnih del).

**K 98. členu (spremembe in dopolnitve DPN):**

Člen določa, da se postopke DPN načelom izvede na neak način kot nov DPN, vendar s pomembno dodatkom - da se v postopku izvedjeo le smislena in potrebna dejanja, ne glede na ta, pa ni mogoče opustiti vsaj ene javne sezananitve s spremembami in dopolnitvami DPN (v roku, ki ni krajši od 30 dni in z možnostjo dajanja pripomb in predlov javnosti**:**

Kratek postopek sprememb in dopolnitev je postopek, ki ne predstavlja novih načrtovalskih vsebin in odločitev, temveč gre za odpravo neskladij med grafičnim in tekstualnim delom DPN, ali za uskladitev DPN in naknadno sprejetih sorodnih predpisov, ki vplivajo na izvedbo določb DPN, kakor tudi za odpravo raznih napak.

Kratek postopek sprememb in dopolnitev DPN je postopek, v katerem ni potrebno izvesti nobene faze priprave DPN, ampak pripravljavec in pobudnik podata predlog njegovih sprememb in dopolnitev na vlado, ki jih sprejme z uredbo. Naveden je ozek nabor primerov, dodan je pa tudi pogoj, da takega postopka ni možno uporabiti, če bi spremembe terjale izvedbo celovite presoje vplivov na okolje, saj bi to impliciralo vsebinske spremembe.

**K 99. členu (prenehanje veljavnosti DPN):**

Člen določa pogoje za prenehanje veljavnosti DPN v celoti ali dela njegovega območja, ko je to območje uredila z državnim prostorskim redom ali drugim izvedbenim prostorskim aktom države, ali pa na podlagi prostorskega akta, ki ga sprejme občina na podlagi soglasja v skladu s tem zakonom, ter postopke, ki jih morata v zvezi s tem izvesti država in občina. DPN lahko preneha veljati v celoti, v delu, ki je izveden v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ali v delu, ki za izvedbo ni potreben.

**K 100. členu (postopek):**

Člen določa, da se združen postopek izvede na smiselno na enak način kot postopek priprave DPN - od pobude do zaključka študije variant. Sočasno določa še ključne obveznosti in vsebine, ki jih je treba izvesti, kjer prihaja do razlik med postopkom DPN in združenim postopkom.

**K 101. členu (sprejetje uredbe o najustreznejši varianti):**

Predlog uredbe o najustreznejši varianti se obravnava sočasno s študijo variant. Najustreznejšo varianto sprejme vlada z uredbo, katera varuje območje izbrane variante pred spreminjanjem in dopolnjevanjem veljavnih ter sprejemanjem novih občinskih prostorskih izvedbenih aktov in sorodnih predpisov. Uredba o najustreznejši varianti je podlaga za pripravo dokumentacije in izdajo celovitega dovoljenja ter sprejetje Državnega prostorskega ureditvenega načrta. Uredba o najustreznejši varianti velja 20 let od uveljavitve. Za spremembe in dopolnitve uredbe o najustreznejši varianti se smiselno uporabljajo določbe 98. člena tega zakona.

**K 102. členu (priprava dokumentacije):**

Naloga investitorja izvedbe načrtovane prostorske ureditve je, da zagotovi vso potrebno in med seboj usklajeno dokumentacijo za izdajo celovitega dovoljenja. To dokumentacijo predstavlja tudi poročilo o vplivih na okolje, če je treba izvesti tudi presojo o vplivih na okolje. Poročilo o vplivih na okolje, če ga je treba pripraviti, predstavlja podlago za odločanje o vsebinah okoljevarstvenega soglasja, ki je integrirano v celovito dovoljenje.

Vsak sestavni del dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja in pripravo državnega prostorskega ureditvenega načrta izdela in podpiše strokovnjak s svojega področja. Za izdelovalca sestavnega dela dokumentacije, ki bo podlaga za pripravo državnega prostorskega ureditvenega načrta, se uporablja 45. člen tega zakona. Za izdelovalca sestavnega dela dokumentacije, ki bo podlaga za odločanje o vsebinah gradbenega dovoljenja, se uporabljajo predpisi, ki urejajo graditev. Če se izdela tudi poročilo o vplivih na okolje, se za njegovo izdelavo uporabljajo predpisi, ki urejajo varstvo okolja.

Ker je treba tudi pri pripravi dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja preveriti različne tehnične ali druge ustrezne rešitve, lahko tudi v tem procesu pride do situacije, ko ni možno najti rešitve, ne da bi bilo treba predhodno presoditi o prevladi ene javne koristi nad drugo. Čeprav tudi za iskanje teh rešitev velja, da si je treba prvenstveno prizadevati, da se poišče sprejemljiva rešitev, je v primeru, da to vseeno ni mogoče, določeno, da se o tem predhodno izvede postopek prevlade javne koristi v skladu s tem zakonom.

**K 103. členu (subsidiarna uporaba predpisov):**

Združen postopek in gradnja na podlagi celovitega dovoljenja predstavljata tisti del državnega prostorskega načrtovanja, ki je povezan predvsem s področjem graditve (projektiranje, dovoljevanje in gradnja objektov), zato predstavljajo določbe tega zakona pravzaprav specialno ureditev te materije, za ostala vprašanja pa se uporablja zakon, ki ureja graditev.

**K 104. Členu (Vloga za izdajo celovitega dovoljenja):**

Člen določa način podaje vloge za celovito dovolejnej in ravnavnaj z vlogo, vključno z vključitvijo mnenjedajalcev. Vlogo poda investitor na ministrstvo.

**K 105. členu (seznanitev javnosti in stranskih udeležencev):**

Člen določa obveznost seznanitve javnosti in stranskih udeležencev z dokumentacijo, vlogo in mnenji ter dajanje predlogov in pripomb nanjo. v.

**K 106. členu (ponovna seznanitev):**

Po seznanitvi javnosti in stranskih udeležencev ter na podlagi obravnave danih pripomb je investitor dolžan zagotoviti eventualne dopolnitve dokumentacije, ministrstvo pa pripravi predlog celovitega dovoljenja.

Če so pri dopolnjevanju dokumentacije in pripravi predloga celovitega dovoljenja nastale spremembe, s katerimi je treba javnost, stranske udeležence in nosilce urejanja prostora ponovno seznaniti, sta ministrstvo in investitor to dolžna storiti in če spremembe vplivajo na že izdana mnenja ali izjave stranskih udeležencev, se po potrebi pridobijo nova mnenja ali izjave, kot jih v postopku izdaje gradbenega dovoljenja določajo predpisi, ki urejajo graditev.

**K 107. členu (izdaja celovitega dovoljenja):**

Člen določa vsebino ter pogoje, ki morajo biti izpolnjeni preden vlada lahko odloči o celovitem dovoljenju. Veljavnost celovitega dovoljenja je specialno urejena, saj celovito dovoljenje velja 10 let.

**K 108. členu (sprejetje državnega prostorskega ureditvenega načrta):**

Člen določa, da hkrati z izdajo celovitega dovoljenja vlada sprejme tudi državni prostorski ureditveni načrt za prostorsko ureditev, za katero izda celovito dovoljenje. Državni prostorski ureditveni načrt varuje območje prostorske ureditve, za katero je izdano celovito dovoljenje, pred spreminjanjem in dopolnjevanjem veljavnih ter sprejemanjem novih občinskih prostorskih izvedbenih aktov in sorodnih predpisov, da se z njihovo pripravo ne onemogoči njena izvedba. Poleg vsebin, določenih v četrtem odstavku 79. člena tega zakona, določa tudi prostorske izvedbene akte občin, na katere ta uredba neposredno vpliva. Po uveljavitvi državnega prostorski ureditveni načrta občina po kratkem postopku sprememb in dopolnitev uskladi prostorske izvedbene akte z njim tako, da v njih prikaže območje državnega prostorskega ureditvenega načrta s svojo enoto urejanja prostora in z namensko rabo prostora v skladu z usmeritvami, ki jih ta poda. Z dnem uveljavitve državnega prostorskega ureditvenega načrtase šteje, da so spremenjeni in dopolnjeni občinski prostorski izvedbeni akti na tem območju; če tako določa, so lahko spremenjeni in dopolnjeni le v delu varovanega območja ali le za določene prostorske ureditve.

**K 109. členu (gradnja na podlagi celovitega dovoljenja):**

Člen določa obveznost v zvezi z izvajanjem gradnje, pri čemer napeljuje na aktivnosti, ki jih matično urejajo predpisi, ki urejajo graditev, specialno pa v prvem odstavku določa, da je podlaga za izvajanje gradnje celovito dovoljenje iz tega zakona in prijava začetka del. Na slednjo je vezana tudi izkazovanje t.i. pravice graditi. Investitor torej pravice graditi ne izkazuje v postopku izdaje celovitega dovoljenja, temveč šele ob prijavi začetka del. Pri tem se kot pravica graditi štejejo vsa dokazila, ki jih kot taka določa gradbeni zakon, v tretjem odstavku pa so še omogočena še dodatna dokazila, s katerimi se omogoča gradnja specifično za izvajanje gradenj na podlagi celovitega dovoljenja. Gre za dokazila, ki po standardu ne dosegajo dokazil, ki jih za gradnjo predpisuje matični gradbeni zakon, in ki predstavljajo olajšavo, povezano z dejstvom, da gre za gradnjo objektov, ki so imanentno v javnem interesu. Zakon v naslednjih treh odstavkih določa, da je investitor v primeru uporabe takih dokazil dolžan naknadno pridobiti ustrezne oziroma standardne pravice na teh nepremičninah, njihovemu lastniku pa je za čas, ko mu je bilo omejeno razpolaganje z nepremičnino, dolžan denarno nadomestilo.

Člen ureja tudi vprašanje prijave začetka del in izdaje uporabnega dovoljenja. Zadnji odstavek pa določa uporabo pravil tega člena tudi za gradnje, ki se izvajajo na podlagi DPN iz tega zakona ter tudi na podlagi starejših državnih prostorskih izvedbenih aktov.

**K 110. členu (pobuda za delni združeni postopek):**

Pobudo za izvedbo delnega združenega postopka podata investitor, na katerega se bo na koncu glasilo celovito dovoljenje in pobudnik.

Iz pobude morajo biti razvidni podatki, potrebni za odločanje o obsegu in natančnosti informacij, ki jih je treba zagotoviti v dokumentaciji za izdajo celovitega dovoljenja, ter podatki, potrebni za odločanje o obveznosti izvedbe presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave. Pobuda vsebuje tudi osnutka načrta sodelovanja javnosti in podrobnega časovnega načrta.

Za pobudo za prostorsko ureditev, ki je že lokacijsko določena v zakonu, državnem ali regionalnem strateškem prostorskem aktu ali razvojnem dokumentu države,ali predstavlja nadgradnjo, razširitev ali dograditev obstoječe prostorske ureditve državnega pomena ministrstvo pridobi mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje. Če iz mnenja izhaja, da je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, ministrstvo pobudo zavrne, pobudnik in investitor se lahko odločita za izvedbo celotnega združenega postopka. Če ministrtsvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje presodi, da celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna (ker je že bila izvedena ob pripravi strtaeškega dokumenta na podlagi katerega je podana pobuda) se lahko nadlajuje združen postopek.

**K 111. členu (analiza podatkov, načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt):**

Izdelovalec na podlagi analize podatkov mnenjedajalcev, občin ter predlogov javnosti pripravi seznam strokovnih podlag, ki jih je treba še izdelati, pri čemer projektna skupina določi seznam in obseg strokovnih podlag, potrdi obseg in natančnost informacij, ki morajo biti vključene v poročilo o vplivih na okolje, potrdi načrt sodelovanja javnosti in časovni načrt ter, v kolikor je projektna skupina potrdila tudi način upoštevanja predlogov javnosti, pripravi predlog sklepa o pripravi dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja in pripravo državnega prostoskega ureditvenega načrta.

**K 112. členu (sklep o pripravi dokumentacije):**

Člen določa podlage za pripravo sklepa o pripravi dokumentacije, nosilca njegove priprave in njegovo vsebino.

Po izdaji sklepa lahko ministrstvo na predlog investitorja ivladi predlaga sprejem začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora v skladu s tem zakonom, investitor pa lahko začne z izvajanem pripravljalnih del in tudi s pogodbenim pridobivanjem nepremičnin. Gre za določbo, ki je namenjena temu, da lahko investitor iže tekom priprave dokumentacije pristopi k pridobivanju zemljišč, če je seveda to smiselno glede na stanje priprave te dokumentacije.

Člen še določa, da so ministrstvo, pobudnik in investitor do izdaje celovitega dovoljenja dolžna spremljati pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v območju priprave dokumentacije za izdajo celovitega dovoljenja, ki se pripravlja, in sicer da se z njihovo pripravo ne onemogoči izvedba načrtovane prostorske ureditve.

**K 113. členu (priprava dokumentacije, izdaja celovitega dovoljenja in sprejem uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu)**

Člen določa, da se po sprjemeu sklepa ministra priprava dokmuentacije izvede na enak način, kot v združenem postopku, tudi izdaja celovitega dovoljenja in sprejem uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu potekata na enak način.

Člen določa tudi mogoče ureditve, ki jih je mogoče načrtovati izven območja uredbe o najustreznejši varinati. Člen določa tudi kaj so manjša odstopanja od DPN ali drugega državnega prostorskega izvedbenega akta (DPN na podlagi ZPNačrt, ZUNDPP ali ZUreP-2), ki so pri podrobnejšem načrtovanju in projektni obdelavi prostorske ureditve dopustna zaradi podrobnejšega načrtovanja spremljajočih in funkcionalno povezanih prostorskih ureditev. Manjše odstopanje, ne sme biti takšno, da bi konceptualno spreminjalo rešitve, če pa rešitev segajo izven območja meje državnega prostorskega načrta, to ne sme biti za več kot za deset odstotkov njegove prvotne površine. Rešitev tudi ne sme terjati ponovne celovite presoje vplivov na okolje. V tem primeru se šteje, da je dokumentacija skladna s tem državnim prostorskim izvedbenim aktom.

**K 114. členu (namen občinskega prostorskega načrtovanja):**

Občina je na svojem območju pristojna za prostorsko načrtovanje ureditev lokalnega pomena, v okviru katerega sodi tudi določanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev. V ta namen občina pripravlja in sprejema občinske prostorske akte in sicer občinski prostorski načrt (OPN) in občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

**K 115. členu (razkritje morebitnega nasprotja interesov):**

Glede na znatne finančne koristi, ki jih prinaša sprememba regulacije prostora, zlasti pri spremembi namenske rabe zemljišč, je pri postopkih priprave OPN, OPPN in lokacijske preverbe treba preprečevati morebitne konflikte interesov pri osebah, ki neposredno ali posredno izvršujejo javne naloge v teh postopkih. Člen zato zahteva podajanje izjav, s katerimi te osebe razkrijejo okoliščine, ki vplivajo ali bi lahko vplivale na njihovo odločanje v smislu nedovoljenega nasprotja interesov po zakonu, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije. Z izjavami se seznani tudi javnost v okviru javne razgrnitve, s čimer se zagotovi transparentnost

**K 116. členu (namen OPN):**

OPN je temeljni in edini dejansko obvezni prostorski izvedbeni akt občine. Pripravljen mora biti v skladu s hierarhično nadrejenimi strateškimi prostorskimi akti občine (občinski prostorski plan) in regije (regionalni prostorski plan). Z njim se načrtujejo prostorske ureditve in posegi v prostor, določa se namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji, kar skupaj tvori potrebno prostorsko regulacijo, na podlagi katere se nato lahko pripravljajo projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja (kadar je to zahtevano po Gradbenem zakonu) in izvajajo tisti posegi v prostor ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, a morajo biti skladni z določbami prostorskega akta.

Ker pa lahko OPN določi, da se bo za nekatera območja izdelal še OPPN, na teh območjih OPN ne daje podlage za dovoljevanje gradenj, ampak se ta ustvari šele s sprejemom takega OPPN.

**K 117. členu (vsebina OPN):**

Člen določa vsebino OPN. Za celotno območje občine OPN določi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje za načrtovane prostorske ureditve. Poleg tega se določijo poselitvena območja, ki se delijo na ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja in posamično poselitev. Pomembnejšim naseljem se določijo območja za dolgoročni razvoj. Z OPN se določijo tudi območja prenove in javne površine ter območja, za katera je potrebno pripraviti OPPN. Poseben poudarek je namenjen področju komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, z oskrbnimi območji.Člen posebej poudarja, da občina z OPN ne sme določati prostorskih ureditev, ki so sicer lokalnega pomena, v nasprotju odločitvami in usmeritvami, ki so bile sprejete s sprejemom regionalnega prostorskega plana, občinskega prostorskega plana, akcijskega programa Strategije ali same Strategije.

Posebej je izpostavljeno, da se v prostorskih izvedbenih pogojih določi tudi morebitno obveznost projektnega natečaja za določne objekte, kjer bo treba pred pridobitvijo GD za pridobitev najboljše rešitve objekta izvesti projektni natečaj. Podobno je določeno tudi pri območjih, za katere se pripravijo OPPN – OPN že lahko določi usmeritve in pogoje za pripravo OPPN lahko pa določi, da je za rešitve OPPN treba predhodno izvesti in najustreznejšo rešitev izbrati na podlagi projektnega natečaja.

Ob sprejetju OPN občinski svet ugotovi, kateri izvedbeni prostorski akti ali njihove posamezne sestavine so v neskladju z OPN. V takem primeru jih razveljavi, za njihovo območje pa določi pripravo novega OPPN ali pa z OPN določi nove pogoje, kar pomeni, da na tem območju od sprejema OPN velja OPN in ne več razveljavljeni OPPN. Enako stori tudi v primeru, če je prostorski izvedbeni akt že izveden. Takrat ga razveljavi, na njegovem območju pa v okviru OPN sprejme ustrezne prostorske izvedbene pogoje in določi vsebino, ki jo opredeljuje OPN.

**K 118. členu (celovita presoja vplivov na okolje OPN):**

Ne glede na določbe predpisov, ki urejajo varstvo okolja, občina ne zaproša ministrstva, pristojnega za varstvo okolja, za izdajo odločitve o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje ter v postopku priprave OPN izvede celovito presojo vplivov na okolje, medtem ko občina vedno zaprosi za mnenje zavod, pristojen za ohranjanje narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti. To mnenje se skupaj s sklepom objavi v prostorsko informacijskem sistemu in je zavezujoče. Obseg in vsebina okoljskega poročila se prilagodita načrtovanim prostorskim ureditvam.

Glede na to, da Zakon o varstvu okolja (ZVO) podrobneje določa postopek za izdajo odločitve o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje, kot tudi vsebino te odločitve in vsebino dokumentacije/vloge, ki je za to potrebna, lahko občina oceni, da celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti, če se s prostorskim aktom ne načrtujejo prostorske ureditve:

‒ ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja,

‒ za katere je zahtevana presoja sprejemljivosti in

‒ ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje.

Za potrditev svoje domneve mora občina predhodno pridobiti mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje. Ministrstvo v svojem mnenju občino o tem obvesti v 30 dneh od prejema zaprosila občine. Mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev OPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

**K 119. členu (sklep o pripravi OPN):**

Občina pristopi k pripravi OPN na podlagi ocene stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju ter ocen prihodnjih potreb v prostoru. V samem postopku lahko občina pozove posameznike, organe in organizacije, da ji posredujejo svoje potrebe v prostoru ter s tem namenom lahko izvede javni posvet, delavnice ali vključi javnost na drug primeren način.

Za pripravo OPN lahko župan s sklepom imenuje projektno skupino. Glede sestave, nalog in načina delovanja projektne skupine se odvisno od zahtevnosti prostorskega akta, smiselno uporabljajo določbe tega zakona glede oblikovanja in delovanja projektne skupine, razen določb glede sodelovanja državnih nosilcev urejanja prostora in ministrstva pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje. Sklep o pripravi OPN se objavi v prostorskem informacijskem sistemu ter vsebuje:območje in predmet načrtovanja; način pridobitve strokovnih rešitev; vrsto postopka; roke za pripravo OPN in njegovih posameznih faz; navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj; načina vključevanja javnosti, seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja ter v primeru sprememb in dopolnitev OPN navedba ali se bo v postopku izvedla celovita presoja vplivov na okolje oziroma ocena sprejemljivosti.

**K 120. členu (odziv na zasebne potrebe v prostoru):**

Na začetni del priprave OPN se smiselno navezuje tudi zbiranje tistih predlogov in pobud, vezanih na prostorsko načrtovanje, ki praviloma izhajajo iz zasebnih potreb in ekonomskega interesa v prostoru in se nanašajo na spremembo namenske rabe prostora. Tovrstne pobude so eno od osnovnih gibal prostorskega načrtovanja v RS, ki pa zaradi svoje vsebinske in postopkovne stihije predstavljajo izrazito breme za pripravljavce in nosilce urejanja prostora, pogosto pa se jih povezuje tudi z razvrednotenjem prostora in visokimi stroški komunalnega opremljanja. Ne glede na to oziroma ravno zaradi tega jih je z zakonom potrebno nasloviti. Začetna faza priprave OPN je v ta namen najbolj primerna, saj še omogoča ustrezno odzivnost pripravljavca akta. Sam osnutek OPN mora namreč zamišljene odločitve v prostoru že ustrezno vsebinsko obdelati in pripraviti za usklajevanje z nosilci urejanja prostora, zato se praviloma ne more več ukvarjati z zbiranjem in presojanjem individualnih pobud.

Ker gre pri tovrstnih potrebah in pobudah za zasledovanje zasebnega interesa, je tudi smiselno in potrebno, da ima občina možnost zaračunavanja nekakšnega nadomestila za vloženo delo in nastale stroške pri preverjanju teh potreb, zato zakon uvaja možnost, da občine za ta opravila zaračunajo takso. Plačilo takse za pobude za spremembe namenske rabe prostora je namenjeno obravnavi pobud in njihovi presoji glede skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in drugimi omejitvami v prostoru ter glede možnosti opremljanja zemljišč s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Plačilo takse torej ne predstavlja zagotovila za pozitivno odločitev o ustreznosti pobude. Člen določa tudi najmanjšo in največjo višino zneska navedene takse.

**K 121. členu (osnutek OPN):**

Občina pripravi osnutek OPN ob upoštevanju vseh hierarhično višjih dokumentov, potrjenih izhodišč in sklepa o pripravi OPN, smernic nosilcev urejanja prostora, strokovnih podlag ter pripomb in predlogov javnosti, ki izhajajo iz javnega posveta ali delavnic. Faza priprave osnutka je tako bistvena vsebinska faza postopka, kjer se zberejo vsi strokovni podatki in se medsebojno soočijo in uskladijo različni interesi. V tej fazi se iščejo variantne rešitve v skladu s pravilom ocenjevanja vplivov, pri čemer se hkrati z osnutkom izdeluje tudi okoljsko poročilo, ki variante vrednoti iz okoljskega vidika. Občina ima pri tem na voljo odprte vse komunikacijske možnosti, kako doseči uskladitev z nosilci urejanja prostora, zakon pa ji kot eno od možnosti izrecno ponuja možnost posveta z nosilci urejanja prostora. Občina lahko nosilce urejanja prostora zaprosi za podrobnejše usmeritve, podatke in strokovne podlage, s katerimi razpolagajo. Tiste nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, lahko občina zaprosi za mnenje o obsegu in natančnosti informacij, ki morajo biti vključene v okoljsko poročilo. V kolikor nosilci urejanja prostora teh podatkov oziroma informacij občini ne posredujejo v roku 30 dni, se šteje, da jih nimajo.

**K 122. členu (odziv na osnutek OPN):**

Osnutek OPN in osnutek okoljskega poročila občina objavi v prostorskem informacijskem sistemu za namen pridobitve mnenj nosilcev urejanja prostora. Nosilci urejanja prostora v 30 dneh po objavi dajo mnenje. Če ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala oziroma da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini podati usmeritve za odpravo nepravilnosti. Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje in tisti državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, v roku iz prejšnjega odstavka podajo tudi mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje s stališča njihove pristojnosti.

Na podlagi tako pridobljenih mnenj se osnutek OPN in okoljsko poročilo dopolnita. Občina dopolnjen osnutek OPN in dopolnjeno okoljsko poročilo objavi v prostorskem informacijskem sistemu za namen seznanitve javnosti.

Na objavljen OPN in okoljsko poročilo se javnosti omogoči dajanje pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni. Javnost se seznani s krajem in časom javne razgrnitve, spletnim naslovom, kjer sta dopolnjen osnutek OPN in dopolnjeno okoljsko poročilo objavljena ter z načinom dajanja pripomb. Člen določa, da mora občina v času javne objave zagotovit tudi javno obravnavo gradiv. Javna obravnava, kot živo srečanje in soočenje pripravljavca prostorskega akta ter posameznikov, ki jih načrtovane ureditve zanimajo ali pa bo njihova izvedba celo vplivala na stanje v prostoru, v katerem živijo oziroma delajo, je še vedno eden od pomembnejših način sodelovanja z javnostjo. Javna obravnava je namenjena vsem, ki jih načrtovane ureditve zanimajo, ne glede na to, ali bodo imela na njih same ali njihovo lastno kakršenkoli vpliv. Ker pa se je, zlasti v letu epidemije COVID-19, vzpostavila vrsta različnih oddaljenih oziroma elektronskih načinov komunikacije, so tudi ti lahko dober in učinkovit način izvedbe javne obravnave.

**K 123. členu (predlog OPN):**

Člen določa postopke izdelave predloga OPN, pri čemer izdelovalec preuči pripombe javnosti in pripravi predlog stališča glede načina njihovega upoštevanja. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, lahko občina seznani nosilca urejanja prostora s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja, ta pa se glede predlagane rešitve izjasni v roku 15 dni.

Občina s sklepom potrdi predlog stališča občine glede načina upoštevanja pripomb iz prejšnjega odstavka, katerega s predlogom OPN in predlogom okoljskega poročila občina objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

V kolikor se predlog OPN bistveno razlikuje od osnutka OPN, in bi to lahko vplivalo na mnenje določenega nosilca urejanja prostora, mora te nosilce urejanja prostora občina pozvati, da na predlog OPN podajo dopolnitev svojega mnenja. V kolikor nosilci urejanja prostora dopolnjenega mnenja ne podajo v roku 30 dni, se šteje, da svojega mnenja ne dopolnjujejo in da na predlog OPN ter okoljsko poročilo nimajo pripomb.

Če kljub usklajevanju mnenje določenega nosilca urejanja prostora ostane negativno, se lahko v skladu z 21. členom tega zakona izpelje postopek prevlade javne koristi. Občinski svet odloči ali bo občina predlagala izvedbo postopka prevlade javne koristi.

**K 124. členu (sprejetje OPN):**

Občina predlog OPN posreduje v sprejetje občinskemu svetu, razen če je: ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje odločilo, da vplivi izvedbe predloga OPN na okolje niso sprejemljivi, ali če je vlada izdala sklep, s katerim je zavrnila predlog za prevlado javne koristi.

Občina sprejme OPN z odlokom in ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu

**K 125. členu (kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN):**

Člen določa kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN, ki se lahko izvedejo v primerih sprememb OPN, ki pa ne predstavljajo načrtovanja novih prostorskih ureditev oziroma določanje nove izvedbene regulacije prostora.

Kratek postopek sprememb in dopolnitev OPN se glede na naravo sprememb in dopolnitev pripravlja oz. objavlja v prostorskem informacijskem sistemu na dva načina. Prvi način je brez seznanitve javnosti, v drugem primeru pa se javnosti omogoči, da v 15 dneh poda pripombe na predlagane rešitve.

Kratkega postopka se ne sme uporabiti za spremembe ali dopolnitve OPN, ki bi terjale sodelovanje nosilcev urejanja prostora ali bi bilo treba zanje izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

**K 126. členu (namen OPPN):**

Materialna ureditev OPPN ostaja primerljiva kot do sedaj. OPPN je izvedbeni prostorski akt občine, namenjen podrobnemu prostorskemu načrtovanju. Izdela se na območjih, ki so kot taka predvidena že v OPN, lahko pa tudi na drugih območjih, če se naknadno po sprejemu OPN pokaže potreba za takšen OPPN ali je podana pobuda investitorja. OPPN se tako načeloma dela za območja notranjega razvoja ali prenove delov naselja, območja večjih sanacij posamične poselitve, območja gospodarske javne infrastrukture, območja prostorskih ureditev lokalnega pomena, ki se načrtujejo zaradi posledic naravnih in drugih nesreč, območja izkoriščanja mineralnih surovin in njihove sanacije, ter druga območja, če je to strokovno utemeljeno (npr. nadomestni habitati kot izravnalni ukrepi v skladu z zakonom, ki ureja ohranjanje narave).

Zakon izrecno vpeljuje možnost sprejema skupnega OPPN, katerega sprejmejo občine iz zadevnega območja, če je to zaradi funkcionalne in prostorske povezanosti načrtovanih prostorskih ureditev smiselno. Seveda je takšen skupen OPPN opcijski in je lahko pripravljen in sprejet zgolj ob pogoju, da se vse zadevne občine s tem strinjajo. Na ta način se zmanjšajo stroški priprave OPPN in morebitnih dodatnih gradiv (npr. okoljskega poročila v primeru izvedbe celovite presoje vplivov na okolje). Pri tem imajo občine vedno na voljo tudi možnost, da vsaka na svojem področju sprejme OPPN, ki je vsebinsko skladen s funkcionalno in prostorsko povezanim OPPN sosednje občine.

OPPN je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja pa tudi podlaga za posege v prostor, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno.

**K 127. členu (vsebina OPPN):**

Vsebina OPPN ostaja urejena primerljivo kot do sedaj s to razliko, da je navedeno, da se vsebina določi glede na namen OPPN. S tem želi zakon omogočiti prilagajanje vsebine OPPN konkretnim potrebam in namenu specifičnega OPPN, torej tudi tistega, ki ne bo namenjen zgolj podrobnemu načrtovanju gradbenih posegov. Zakon tako ne predpisuje, da mora vsak OPPN imeti vso navedeno vsebino, ki je našteta v prvem odstavku tega člena, temveč izdelovalec sam oceni, katero vsebino je smiselno zajeti, da se uresniči namen OPPN. Če je OPPN namenjen prenovi dela naselja, ki vsebuje tudi objekte ali območja kulturne dediščine, je njegov obvezni sestavni del konservatorski načrt, ki ga predvideva zakon o varstvu kulturne dediščine.

**K 128. členu (celovita presoja vplivov na okolje za OPPN):**

Člen določa, da se za OPPN celovita presoja vplivov na okolje na izvede, razen za posebne primere, ki so navedeni v tem členu. Celovita presoja vplivov na okolje se izvede, kadar je zahtevana presoja sprejemljivosti, kadar se OPPN pripravlja na podlagi strateških prostorskih aktov starejšega datuma, ki niso bili ustrezno okoljsko presojani, kadar se pripravlja OPPN, ki s hierarhično nadrejenim prostorskim aktom ni bil načrtovan, ali pa če občina presodi, da se z OPPN načrtujejo prostorske ureditve, ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje.

**K 129. členu (postopek priprave OPPN):**

Člen določa postopek priprave, pri katerem se smiselno uporabijo določbe, ki veljajo za pripravo OPN. Enako velja tudi za uporabo kratkega postopka priprave OPPN.

Naveden je tudi postopek priprave, izbire pripravljavca in način sprejema skupnega OPPN, za katerega se odločita dve ali več občin hkrati.

**K 130. členu (OPPN s spremembo namenske rabe prostora):**

Občina lahko z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorske izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je to skladno s cilji prostorskega razvoja občine in s pravnimi režimi ter gre za spremembo namenske rabe prostora na obstoječih stavbnih zemljiščih za namen izvedbe občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom. Podrobnejša merila in kriteriji za navedene primere bodo opredeljeni s podzakonskim aktom.

Za potrebe izkoriščanja obnovljivih virov energije lahko občina brez poprejšnje spremembe OPN načrtuje postavitev proizvodnih naprev za proizvodnjo električne energije, proizvodnjo toplote za ogrevanje in hlajenje ali za proizvodnjo pogonskih, tekočih in plinastih bio goriv, tudi na zemljiščh ki niso stavbna, pri tem pa mora biti prostorska ureditev skladna s cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi. Podatek o spremenjeni namenski rabi vnese v evidenco stavbnih zemljišč, po kratkem postopku sprememb in dopolnitev OPN ali ob naslednjih spremembah OPN pa ga ustrezno prikaže v grafičnem prikazu namenske rabe prostora.

**K 131. členu (OPPN za proizvodne naprave za izkoriščanje obnovljivih virov energije):**

Člen določa podrobnejše pogoje za načrtovanje prostorskih ureditev, vključno s spremembo namenske rabe prostora, z OPPN za postavitev proizvodnih naprav za izkoriščanje obnovljivih virov energije. Ker gre za izjemo od pravila, da se namenska raba prostora določa v OPN, so določeni tudi robni pogoji - so skladne z lokalnim energetskim konceptom, z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine in niso v nasprotju z usmeritvami iz Strategije, akcijskega programa za izvajanje Strategije, regionalnega prostorskega plana oziroma občinskega prostorskega plana in niso v nasprotju s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Te ureditve se morajo prednostno načrtovati na razvrednotenem območju, ki za drugo rabo zaradi oddaljenosti od naselij, slabe dostopnosti, zaradi neustrezne ali neprimerne opremljenosti z gospodarsko infrastrukturo, za drugo rabo ni primerno (na primer ni primerno za razvoj turizma, za namen športa in rekreacije, renaturacije, zelenih površin…) . V ta namen je treba izdelati ustrezne strokovne podlage, obvezno tudi krajinsko zasnovo.

**K 132. členu (namen in vsebina odloka o urejenosti naselij in krajine):**

Čeprav so vsebine, ki se tičejo določanja pravil za doseganje urejanosti naselij in krajine, lahko zajete tudi v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, pa sta ta dva akta pogosto namenjena predvsem regulaciji bodoče gradnje in to zlasti glede pogojev za objekte. Ker pa so za doseganje ciljev urejanja prostora, kot ju opredeljuje ta zakon, pomembni tudi t.i. negradbeni posegi v prostor in generalna podoba že izgrajenih in urejenih delov naselij in krajine, predvsem pa tudi funkcioniranje javnih površin in zelenega sistema, se občinam daje možnost, da ta vidik prostora regulirajo skozi posebno vrsto prostorskega akta, ki je namenjena samo tem vsebinam in ki lažje prilagaja dnevnim izzivom urejanja prostora. Predlagatelj zakona namreč ocenjuje, da je ta vidik urejanja (in urejenosti) prostora vedno bolj aktualen (npr. pomen zelenega sistema za zdravo življenjsko okolje, vprašanje zunanjega oglaševanja, neprimerne vizualne rešitve pri energetski obnovi stavb, problematična pa so tudi vprašanja t.i. sosedskega prava pri postavljanju enostavnih objektov ipd.). Občina lahko tako sprejme odlok, s katerim posebej uredi to problematiko. Prvi odstavek določa za kakšne namene se lahko predpišejo izvedbeni pogoji. V tem delu zakon daje tudi dodatno in nekoliko bolj razširjeno pravno podlago za urejanje t.i. splošne, posebne in podrejene rabe javni površin. Drugi odstavek določa merila za določitev območjih, za katera je možno sprejemati te odloke. Merila so povezana tudi z izvajanjem določb tega zakona o odreditvi vzdrževanja objektov, saj gre za povezana mehanizma, le da je ta normativen, tisti pa izvedben. Odlok pravil seveda ne sme določati v nasprotju s prostorsko izvedbeno regulacijo, določeno v OPN (ali OPPN), ampak mora pri predpisovanju pravil v odloku izhajati iz njih. Ključna razlika med tem odlokom in OPN in OPPN je, da, čeprav je odlok prostorski izvedbeni akt, prostora ne načrtuje. V njem se ne razmešča površin in se jim ne določa namenska rabe, z njim se ne načrtujejo prostorske ureditve. Odlok po drugi strani tudi namenjen urejanju zgolj tistih gradbenih posegov, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno ampak je namenjen regulaciji urejenosti prostora ne glede na to, ali se njegova pravila nanašajo na fasadne elemente zahtevnega objekta, ali pa na pravila glede sečnje dreves ali pa postavitve plakatnih vitrin in oglaševalskih panojev. Od tod tudi odsotnost delitve na gradbene in negradbene posege, saj je jasno, da odlok ureja oboje.

**K 133. členu (postopek priprave odloka o urejenosti naselij in krajine):**

Za postopke priprave odloka o urejenosti naselij in krajine se smiselno uporabljajo določbe v zvezi s postopkom priprave OPN, vendar ne v celoti. K odloku občina ne pridobiva mnenj nosilcev urejanja prostora, saj so ti sodelovali pri pripravi OPN, na katerem mora temeljiti tudi ta odlok . Za odlok se tudi ne izvede celovita presoja vplivov na okolje.

Občina odlok pripravi in sprejme po postopku, ki je v občini v skladu z njenim statutom predpisan za sprejem drugih občinskih odlokov. Če se odlok nanaša na območja, ki vključujejo tudi npr. območja ali objekte varovane po predpisih o varovanju kulturne dediščine mora občina ob pripravi odloka seveda upoštevati predpise s tega področja - pravila, določena v aktih o zavarovanju ali razglasitvi kulturne dediščine, pred sprejetjem odloka pa se bo pridobilo tudi mnenje strokovne inštitucije, zavoda za kulturno dediščino. Pri pripravi odloka se morajo upoštevati tudi usmeritve, določitve in strokovne podlage iz hierarhično višjih prostorkih aktov, ki lahko vplivajo na določila glede pravil urejanja na posameznem območju.

**K 134. členu (namen lokacijske preveritve):**

Lokacijska preveritev se ohranja v naboru mehanizmov prostorskega načrtovanja. Ker se to vedno izvaja skozi prostorske akte kot splošne, vnaprej pripravljene predpise, ki naj bi zajeli vsa možna dejanska stanja in jih podvrgli vnaprej določenim pravilom, kar pa v precejšnji meri onemogoča večjo prožnost prostorskega načrtovanja v primerih, ko se legitimni interesi v prostoru ne morejo udejanjiti zaradi tega, ker jih prostorski akt ne predvideva. Razumljivo je sicer, da je namen predpisov v točno takem uniformnem izvajanju, vendar pa praksa in primerljive ureditve kažejo na potrebo po določeni meri prožnosti. To prinaša lokacijska preveritev kot instrument, s katerim se individualne potrebe v prostoru, ki so nove ali pa v manjši meri odstopajo od predvidenih, ustrezno prostorsko obdelajo in nato kot take predstavljajo podlago za nadaljnjo izvedbo investicijske namere. Lokacijska preveritev je namenjena za tri takšne scenarije, od katerih je prvi namenjen prilagajanju in natančnemu določanju obsega in oblike stavbnih zemljišč pri posamični poselitvi, naslednji prožnosti prostorskih izvedbenih pogojev, zadnji pa začasni rabi prostora.

Lokacijska preveritev je možna tudi na območjih DPN in Uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu, pri čemer si mora občina predhodno pridobiti soglasje vlade.

**K 135. členu (določanje obsega stavbnega zemljišča pri posamični poselitvi):**

Člen omogoča večjo prožnost pri opredeljevanju stavbnih zemljišč na posamični poselitvi. Z natančno določitvijo obsega in oblike stavbnih zemljišč, kot so določena v OPN, se omogoča prilagajanje le-teh, konkretnim investicijskim nameram, pri čemer se z možnostjo manjšega povečanja (največ 20 odstotkov izvorno določenega obsega stavbnega zemljišča v OPN vendar ne več kot 600 m2) tudi omogoča dopolnjevanje in zaokroževanje posamične poselitve.

**K 136. členu (individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev):**

Prostorski akti so splošni pravni akti, ki v postopku izdaje gradbenih dovoljenj predstavljajo pravno podlago. Kot taki so nespremenljivi oziroma so variacije pri njihovi uporabo lahko zgolj posledica različne interpretacije zapisanih pravil. Ta bi morala biti ob kakovostno pripravljenih aktih čim manjša, saj bi pravila morala biti jasna in nedvoumna. Konkretna investicijska namera mora biti torej skladna in prilagojena aktu in ne obratno. Kljub temu da navedeno predstavlja najbolj temeljni postulat odločanja v (u)pravnih postopkih, pa zakon v tem členu uvaja možnost odstopanja od pravil prostorskega akta za potrebe konkretne investicije, kar utemeljuje z doseganjem gradbenega namena akta, torej realizacije predvidenih gradenj v čim večjem obsegu. Praksa večkrat pokaže, da lahko vztrajanje pri rešitvah in pogojih, ki jih je določil prostorski akt v času svojega sprejema, privede do neizvedljivosti investicije, saj sploh ni možno zadostiti vsem podanim pogojem (tak scenarij je možen predvsem v primerih, ko akt določa veliko oziroma preveč izvedbenih pogojev in se spušča že na raven konkretnega projektiranja, pri čemer pa ne more predvideti dejanskega stanja pri bodoči investiciji), ali pa bi upoštevanje teh pogojev lahko rezultiralo v zastarelih tehničnih rešitvah. Upoštevati je namreč treba, da so prostorski akti relativno statični in da ob dolgotrajni veljavnosti lahko postanejo v tehničnem ali arhitekturno oblikovalskem smislu neažurni.

Člen tako uvaja možnost manjših odstopanj od prostorskih aktov. Gre za rešitev, ki povečuje prožnost prostorskega načrtovanja, ki pa bi do neke mere morala biti le prehodna, saj bi se pri prostorskem načrtovanju na splošno bilo treba izogibati pretiranemu določanju pogojev, ki so že predmet projektiranja objekta in ne prostorskega načrtovanja.

Osrednje vodilo pri tem instrumentu je ta, da gre za odstopanja, ki pa so še vedno skladna z osnovno namero prostorske regulacije in ne povzročajo konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav razrešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije. Člen v okviru odstopanj dopušča tudi možnost dopuščanja dopolnilnih prostorskih ureditev ali posegov v prostor, ki ravno tako predstavljajo nekakšno korekcijo samega prostorskega akta, ki takšnih posegov ni predvidel, pa se z njimi povečuje funkcionalnost in izraba prostora.

**K 137. členu (omogočanje začasne rabe prostora):**

Namen prostorskih aktov in prostorskega načrtovanja je ustrezno predvidevanje in usmerjanje prostorskega razvoja skozi razmeščanje dejavnosti in načrtovanje namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nato realizira skozi gradnjo oziroma izvedbo načrtovanih ureditev. Kljub temu pa niso redki primeri, ko ne pride do realizacije načrtovane rabe prostora. Nerealizirana ali pa opuščena gradnja pomeni tudi neracionalno rabo prostora kot resursa, zato se z instrumentom začasne rabe omogoča aktivacijo tovrstnih zemljišč za čas do izvedbe tistih prostorskih ureditev, ki so dejansko načrtovane. Takšno rabo lahko dopusti občina bodisi že v prostorskem aktu, ali pa skozi mehanizem lokacijske preveritve, za katerega so v tem členu podani materialni pogoji.

**K 138. členu (postopek lokacijske preveritve):**

Postopek lokacijske preveritve je, čeprav gre za postopek, ki je individualiziran in se vodi na pobudo, še vedno postopek prostorskega načrtovanja in ustvarjanja pravne podlage, zato je zanj predpisano sodelovanje javnosti, odločitev je vezana na občinski svet, izdelava elaborata pa se poverja prostorskemu načrtovalcu. Pomembna je vloga občinskega urbanista, ki v roku 30 dni od prejema pobude z elaboratom preveri skladnost elaborata z zakonom in o tem obvesti investitorja. Če oceni, da je elaborat skladen z zakonom, občina izda sklep o nadomestilu stroškov lokacijske preveritve. To pomeni, da je investitor že pred plačilom stroškov obveščen o ustreznosti elaborata.

**K 139. členu (stroški lokacijske preveritve):**

Ker gre pri lokacijski preveritvi za individualiziran postopek sicer načrtovalske obravnave investicijske namere, zakon omogoča tudi zaračunavanje nadomestila stroškov. To mora biti predpisano z odlokom, v posameznem primeru pa se odmeri s sklepom.

**K 140. členu (posledice in veljavnost lokacijske preveritve):**

Ker je lokacijska preveritev prostorski izvedbeni akt, pomeni da predstavlja podlago za izdajo gradbenih dovoljenj in izvajanje drugih posegov v prostor, za katera gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno. Člen tudi omejuje veljavnost lokacijske preveritve za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena, glede namenske rabe prostora pa takšna omejitev ni potrebna.

**K 141. členu (namen tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta):**

Namen tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta je zagotoviti njegovo ažurnost v povezavi s katastrom nepremičnin, kadar to ne poteka v siceršnjem rednem postopku priprave sprememb in dopolnitev OPN. Ključno pri tem je, da se s tehnično posodobitvijo ne sme spreminjati vsebina prostorskega izvedbenega akta.

**K 142. členu (postopek tehnične posodobitve prostorskega izvedbenega akta):**

V tem členu je določen samostojni postopek tehnične posodobitve občinskega prostorskega izvedbenega akta. Začne se s sklepom, ki ga sprejme župan. Izdelata ga pooblaščeni prostorski načrtovalec in odgovorni geodet, kot ju določajo predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost. V tem postopku občina za namen seznanitve javnosti sama poskrbi za objavo v prostorskem informacijskem sistemu. Ko občinski svet sprejme predlog tehnično posodobljenega akta, ga pošlje ministrstvu, da ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

V tem postopku nosilci urejanja prostora ne sodelujejo.

Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za tehnično posodobitev DPN, DZPN in uredbe o najustreznejši varianti.

**K 143. členu (namen začasnih ukrepov):**

S tem členom je določen namen začasnih ukrepov. Gre za ukrepe, s katerimi se med pripravo OPN, OPPN ali med postopki državnega prostorskega načrtovanja prepreči akte in dejanja, s katerimi bi bilo lahko onemogočeno ali oteženo načrtovanje in priprava teh aktov ter oteženo njihovo izvajanje po uveljavitvi. Začasne ukrepe se lahko uvede le, če obstaja utemeljena nevarnost, da bo izvedba prostorske ureditve, ki se načrtuje s posameznim prostorskim aktom, onemogočena ali močno otežena oziroma da bodo bistveno zvišani stroški njene izvedbe ali da bodo za njeno izvedbo potrebni znatno povečani posegi v pravice in pravne koristi lastnikov nepremičnin in drugih prizadetih subjektov.

**K 144. členu (območje začasnih ukrepov):**

Glede na namen začasnih ukrepov so določena območja, za katera se ti sprejmejo, na nekaterih od teh območij in namenov pa se lahko ukrepi sprejemajo tudi po uveljavitvi prostorskih aktov. Praviloma gre pri vseh primerih za načrtovanje in izvajanje prostorskih ureditev, za katere obstaja izrazita javna korist in posledično tudi razlastitveni namen. Izjemo predstavlja območje za dolgoročni razvoj naselja, kjer vrsta prostorskih ureditev, ki bodo tam načrtovane morda sploh še ni znana, temveč se vnaprej varuje širitveno območje kot tako.

Skladno z restriktivno uporabo prostorskih ukrepov morajo začasni ukrepi biti določeni samo tam, kjer je to res potrebno, zato zakon daje možnost, da se sprejemajo tudi samo na določenih delih, in ne na celotnih ureditvenih območjih prostorskih in drugih aktov.

**K 145. členu (vrste začasnih ukrepov):**

Člen določa nabor možnih začasnih ukrepov, s posebno obravnavo možnosti prepovedi sprejemanja prostorskih in drugih sorodnih aktov s strani države. Določene so izjeme od prepovedi pravnega prometa in od prepovedi gradnje, saj je glede obeh prepovedi neživljenjsko, da bi veljali za čisto vse primere. Povezane so s sorodstvenimi omejitvami, stvarnopravnimi upravičenji, procesnimi varovali oziroma pridobljenimi pravicami ter omogočanjem izvajanjem posegov v javno korist. V teh območjih tudi ni prepovedano izvajanje geodetskih in drugih pripravljalnih del, potrebnih za izdelavo prostorskega akta.

**K 146. členu (trajanje začasnih ukrepov):**

Člen ureja trajanje začasnih ukrepov in možnost njihovega ponovnega sprejema.

**K 147. členu (sprejetje začasnih ukrepov):**

Člen določa način sprejetja začasnih ukrepov in sicer z odlokom Vlade ali odlokom občinskega sveta. Zakon o vladi namreč določa, da vlada z odlokom ureja posamezna vprašanja ali sprejema posamezne ukrepe, ki imajo splošen pomen, ter sprejema druge odločitve, za katere je z zakonom ali z uredbo določeno, da jih ureja vlada z odlokom.

Člen ureja osnovo grafičnega dela, ki prikazujejo območje teh ukrepov, v prostorskem informacijskem sistemu in možnost sočasnega sprejema uredbe ali odloka s sklepom o pripravi prostorskega akta.

**K 148. členu (evidentiranje začasnih ukrepov):**

Člen določa prepoved pravnega prometa, ki se zaznamuje v zemljiški knjigi. Prepoved spreminjanja meje parcele pa se vpiše v kataster nepremičnin.

Prepoved izdajanja gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, urejanja trajnih nasadov ali izvajanja drugih posegov v prostor pa se evidentira v zbirki podatkov o graditvi objektov v prostorskem informacijskem sistemu.

**K 149. členu (odškodnina zaradi začasnih ukrepov):**

Čeprav se z začasnimi ukrepi zasleduje javni interes, lahko zaradi njihove uveljavitve nastane škoda osebam, ki so zanašajoč se na veljavne predpise pristopili k pridobitvi upravnih dovoljenj, v teku njihove izdaje pa so v pravno stanje posegli začasni ukrepi. V tem primeru so te osebe upravičene do odškodnine.

**K 150. členu (namen ukrepov zemljiške politike):**

Člen opredeljuje namen zemljiške politike kot nabora vseh tistih aktivnosti in ukrepov, ki sledijo prostorsko načrtovalskim odločitvam v prostoru in katerih vloga je ta, da zagotovijo njihovo realizacijo, upoštevaje dejstvo, da se posegi v prostor izvajajo praviloma na podlagi zasebnih investicijskih namer in da javni sektor na to dinamiko vpliva praviloma zgolj posredno. Člen skozi nabor ciljev zemljiške politike določa strukturo nadaljnjih poglavij tega dela zakona.

**K 151. členu (nepozidana stavbna zemljišča in njihove razvojne stopnje):**

Nepozidana stavbna zemljišča se določajo kot razlika med zemljišči, ki so s prostorskim aktom namenjena graditvi objektov, in pozidanimi zemljišči.

Občine v postopku vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč nepozidana stavbna zemljišča razvrstijo v razvojne stopnje. Razvrstitev zemljišč se izvede na podlagi tega, kakšno je stanje prostorske regulacije, torej ali je za zemljišče sprejet ustrezen in predviden prostorski akt, ali na zemljišču veljajo tudi drugi splošni pravni akti (npr. začasni ukrepi za zavarovanje prostora) stopnjo opremljenosti posameznega zemljišča z gospodarsko javno infrastrukturo, stopnjo skladnosti posameznega zemljišča s prostorsko izvedbenimi pogoji in stopnjo omejitev, ki za posamezno zemljišče izhaja iz morebitnih javno pravnih režimih iz sorodnih predpisov.

Razvojna stopnja izkazuje status posameznega zemljišča glede na znane parametre stanja. Z razvojno stopnjo nepozidanih stavbnih zemljišč se torej ne opredeljuje, ali je gradnja dopustna ali ne, saj to že opredeljuje prostorski akt, temveč se rangira možnost dejanske aktivacije zemljišča za njegov gradbeni namen. Samo dejstvo, da je neko zemljišče uvrščeno v območje stavbnih zemljišč namreč še ne pomeni, da je dejansko zazidljivo. Dejanska zazidljivost je odraz še nekaterih drugih parametrov, zlasti komunalne opremljenosti, skladnosti zemljišča s prostorsko izvedbenimi pogoji in odsotnosti režimov, ki bi (praviloma iz varstvenih in varovalnih razlogov) omejevali njegovo rabo ali namen.

Razvojne stopnje nepozidanih stavbnih zemljišč določijo občine. Minister pa podrobneje določi merila in način razvrščanja ter evidentiranja razvojnih stopenj nepozidanih stavbnih zemljišč.

**K 152. členu (nezazidljivo zemljišče):**

Območja stavbnih zemljišč, kjer gradnje zaradi omejitev, ki izhajajo iz pravnih režimov (varstvenih režimov, varovalnih koridorjev, prostorskih aktov, ipd.) ali dejanskega stanja v prostoru (naravnih ali ustvarjenih danosti ali dejanske rabe prostora) niso dovoljene oziroma so dovoljene le izjemne gradnje, ki izhajajo neposredno iz pravnega režima oziroma stanja v prostoru (npr. gradnje gospodarske javne infrastrukture, ukrepov za varstvo pred nesrečami, ipd.).

Najnižja 1. razvojna stopnja zajema stavbna zemljišča, kjer gradnja na podlagi prostorskih aktov ni možna, saj pravni režimi (trajnega značaja ali začasnega značaja, do zagotovitve kolektivnih varovalnih ali varstvenih ukrepov), naravne danosti (nosilnost, stabilnost, naklon, lega itd.) ali dejansko stanje v prostoru le-to onemogočajo. Praviloma so taka zemljišča določena kot stavbna zemljišča zaradi zaokroževanja in povezovanja stavbnih zemljišč v smiselne zaključene celote. Predvsem so ta zemljišča namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture (razen tisti gospodarski javni infrastrukturi, ki je stavba) s spremljajočimi površinami (npr. komunalne zelenice), niso pa namenjena gradnji stavb. V mnogih primerih so to stavbna zemljišča z namensko rabo, ki je določena (ali pa bi morala biti določena) kot npr. območja zelenih površin, komunalnih zelenic, planiranih prometnih površin ali drugih podrobnih rab, ki prepovedujejo gradnjo stavb (vključno s funkcionalnimi zemljišči teh stavb) v mestu ali naselju. V to razvojno stopnjo sodijo tudi zemljišča v naseljih neposredno ob vodotokih, ki bi sicer lahko bila določena tudi kot vodna zemljišča, pa takšna opredelitev v prostorskih aktih ali pravnih režimih še ni bila uvedena. V mnogih primerih pa 1. razvojna stopnja pomeni tudi, da za ta območja sploh ni smiselno določiti stavbnega zemljišča. To so torej zemljišča, kjer je praviloma dovoljena le gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture. Takšna zemljišča bi morala biti po izgradnji ali tudi sicer opredeljena kot grajeno javno dobro.

V 1. razvojno stopnjo pa ne sodijo zemljišča v varovanih komunalnih koridorjih ali koridorjih cest ali znotraj drugih pravnih režimov, kjer gradnja stavb sicer ni možna, se pa lahko to zemljišče uporabi kot pripadajoče (funkcionalno) zemljišče k stavbi, tudi če je to zemljišče mogoče uporabiti le za npr. zasebno zelenico ob objektu. Tipičen primer so odmiki gradbenih meja od javnih cest, kjer gradnja stavb sicer ni mogoča, je pa dovoljeno to zemljišče uporabiti kot pripadajoče zemljišče stavbe.

**K 153. členu (prostorsko neurejeno zemljišče):**

Prostorsko neurejena zemljišča so zemljišča, ki so namenjena graditvi, vendar zanjo obstajajo prepreke. Tako za območje lahko še niso sprejeti izvedbeni prostorski akti. V to skupino sodijo vse enote urejanja prostora za katere je z OPN določeno, da je obvezna izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta ali pa izvedba lokacijske preveritve, ali pa so z DPN, DZPN ali OPN predpisani drugi ukrepi, ki predstavljajo izdelavo novih ali spremembo obstoječih prostorskih aktov (npr. zahteva po usklajevanju podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev, spremembo pravnih režimov, ipd.). Med prostorsko neurejena stavbna zemljišča sodijo tudi tista zemljišča, ki so s prostorskimi akti določena za gradnjo, pa gradnjo omejuje oziroma pogojuje drugi splošni pravni akt.

Med prostorsko neurejena zemljišča sodijo tudi zemljišča, ki zaradi svoje velikosti, oblike ali lege ne omogočajo izvedbe prostorskih ureditev in se zanje izvaja komasacija.

Navedeno pomeni, da na takem območju oziroma na teh zemljiščih gradbenega dovoljenja ni mogoče dobiti bodisi brez dodatnega izvedbenega prostorskega načrtovanja, bodisi brez drugih sprememb splošnih pravnih aktov, bodisi brez izvedbe prostorskih ukrepov (komasacija) ali drugačne ureditve parcelnega in lastniškega stanja.

**K 154. členu (neopremljeno in delno opremljeno zemljišče):**

Neopremljena zemljišča so tista, kjer je graditev na podlagi veljavnih prostorskih aktov sicer možna, vendar je za opremljanje zemljišča za gradnjo potrebna še izgradnja gospodarske javne infrastrukture.

Gre torej za zemljišča, kjer je graditev omejena zaradi neustrezne komunalne opreme. Tako je na neopremljenem zemljišču možnost posega v prostor še vedno odvisna od družbene odločitve. Pridobitev gradbenega dovoljenja je mogoča, vendar na podlagi izjem, ki jih določa prostorski akt.

Prav tako gre se v to kategorijo uvrščajo tudi zemljišča, ki imajo zagotovljeno komunalno opremo, a prostorski akt ali drug predpis terja še zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture, preden se lahko na zemljišču gradi. Gre za primere zagotavljanja kolektivnih ukrepov zavarovanja, npr. izgradnjo ustreznega protipoplavnega nasipa.

Na neopremljenem stavbnem zemljišču je za izvedbo investicijske namere oziroma gradnjo objekta torej dovolj upravni postopek pridobitve posamičnega konkretnega pravnega akta (dovoljenja), vendar pa kasnejše komunalno opremljanje z gospodarsko javno infrastrukturo pomeni tudi finančne obligacije za obravnavano investicijo.

**K 155. členu (neurejeno zazidljivo zemljišče):**

Člen določa razvojno stopnjo, in sicer neurejeno zazidljivo zemljišče. Na takšnem zemljišču je na podlagi določb prostorskega akta dopustna gradnja stavb ali gradbeno inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in izpolnjuje pogoje glede komunalne opremljenosti, kot jo določa 158. člen tega zakona. Vendar takšno zemljišče ne izpolnjuje prostorske izvedbene pogoje glede oblike ali velikosti gradbene parcele ali glede lege objektov ali glede stopnje izkoriščenosti zemljišča in tako na njem ni mogoča izvedba prostorskih ureditev, predvidenih s prostorskim aktom.

**K 156. členu (urejeno zazidljivo zemljišče):**

Območja stavbnih zemljišč, kjer so gradnje, ki so skladne z namensko rabo prostora in ostalimi določili prostorskih aktov, dopustne in možne brez omejitev, torej so opremljene z izvedbenimi prostorskimi akti in v celoti komunalno opremljene, tako da je mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje brez dodatnih vlaganj investitorja (razen stroškov priprave dokumentacije in plačil obveznih javnih dajatev).

Uvrstitev zemljišča med urejena zazidljiva zemljišča zagotavlja visoko stopnjo možnosti izvedbe posega v prostor (graditve stavb), na podlagi splošnih določil aktov, vendar ne zagotavlja gotovosti, da bo gradbeno dovoljenje za načrtovano investicijo izdano, predvsem iz naslova civilno pravnih zadev, ki se jih ugotavlja v upravnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

**K 157. členu (namen opremljanja stavbnih zemljišč):**

Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani z OPN ali OPPN, izvedejo in se namensko uporabljajo.

Opremljenost stavbnih zemljišč je pogoj za njihovo gradbeno aktivacijo. Opremljanje stavbnih zemljišč s komunalno opremo so dolžne zagotavljati občine. Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem je v skladu s predpisom, ki ureja oskrbo z električno energijo dolžan zagotoviti Izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije. Oskrba z električno energijo v skladu z Energetskim zakonom (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20 in 158/20 – ZURE; v nadaljnjem besedilu: EZ-1) spada pod obvezno državno gospodarsko javno službo. V skladu z EZ-1 ima vsak bodoči uporabnik pavico do priključitve na elektroenergetsko omrežje, razen, če bi zaradi priključitve prišlo do večjih motenj v oskrbi ali bi priključitev elektrooperaterju povzročila nastanek nesorazmernih stroškov. V primeru nesorazmernih stroškov ima uporabnik pravico do priključitve na elektroenergetsko omrežje, če sam krije stroške, ki so višji od sorazmernih stroškov.

Gradnja objektov je praviloma dopustna samo na opremljenih stavbnih zemljiščih, oziroma na zemljiščih, ki so opremljena s tisto javno infrastrukturo, ki jo objekt glede na njegov namen potrebuje za svoje delovanje. Opremljenost stavbnega zemljišča je vezana na možnost priključevanja objekta na javno infrastrukturo.

Različni objekti glede na njihov namen potrebujejo različno oskrbo in s tem tudi različno opremljenost stavbnega zemljišča. Stanovanjski objekt tako praviloma za svoje delovanje potrebuje dostop do javne ceste, oskrbo s pitno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne komunalne vode in oskrbo z energijo, medtem ko npr. za delovanje objekta, ki je namenjen skladiščenju, lahko zadostuje zgolj dostop do javne ceste. Zaradi navedenega mora biti zemljišče na katerem je načrtovana gradnja stanovanjske stavbe opremljena z več infrastrukture kot zemljišče na katerem je načrtovano skladiščna stavba. Veja torej da je nekatere objekte potrebno zagotoviti večjo in za druge objekte manjšo opremljenost stavbnega zemljišča.

Podobno izhaja tudi iz Gradbenega zakona, ki kot pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja določa minimalno komunalno oskrbo, torej minimalne pogoje priključevanja objektov na infrastrukturo. Potrebna minimalna komunalna oskrba po Gradbene zakonu je odvisna od namena objekta.

Zakon določa tudi izjeme, ko je gradnja objektov možna tudi na zemljiščih, ki niso opremljena z vso javno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje, vendar le:

1. če se pred ali sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po pogodbi o opremljanju in opremljanje z manjkajočim elektroenergetskim omrežjem. V tem primeru investitor minimalno komunalno oskrbo pred upravnim organom za gradbene zadeve izkazuje s sklenjeno pogodbo o opremljanju in dokazilom, da bo izvedeno elektroenergetsko omrežje, če je le tega potrebno dograditi. V skladu z Gradbenih zakonom je v primeru opremljanja zemljišč po pogodbi o opremljanju uporabno dovoljenje možno pridobiti le, če je bila zgrajena in predana v uporabo vsa predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture ;

2. če občina pred ali sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč z manjkajočo komunalno opremo po programu opremljanja in je sočasno sklenjena pogodba o priključitvi ter se zagotavlja tudi opremljanje z morebitnim manjkajočim elektroenergetskim omrežjem. V tem primeru investitor minimalno komunalno oskrbo pred upravnim organom za gradbene zadeve izkazuje s sklenjeno pogodbo o priključitvi in dokazilom, da bo izvedeno elektroenergetsko omrežje, če je le tega potrebno dograditi.;

3. če investitor zagotovi samooskrbo objekta s posamezno vrsto komunalne opreme ob upoštevanju določb tega zakona.

**K 158. členu (komunalna oprema):**

Člen definira komunalno opremo, ki predstavlja objekte in omrežja ter površine za katere se odmerja komunalni prispevek.

Med javne površine, ki se štejejo za komunalno opremo, se uvrščajo javne površine v lasti občine, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča, javna igrišča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov in druge javne površine v lastni občine.

**K 159. členu (opremljeno stavbno zemljišče):**

Člen definira komunalno opremljeno zemljišče. Stavbno zemljišče v splošnem lahko opredelimo za opremljeno, ko ima zagotovljen ustrezen dostop do javnega cestnega omrežja in je izkazana možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

Različne vrste objektov imajo glede na njihov namen različne potrebe po zagotavljanju infrastrukture. Prav tako v posameznih primerih oskrba preko javnega omrežja zaradi različnih razlogov ni možna. Zaradi tega zakon določa tudi dve izjemi, ko se zemljišče sicer šteje za opremljeno, vendar je standard opremljenosti nižji. Prva izjema nastopi v primerih, ko ni možno izvesti priključka ali na javno vodovodno omrežje ali na javno kanalizacijsko omrežje ali na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje hkrati, gradnja pa je kljubtemu dopustna. Do takih situacij lahko pride, kadar je že vnaprej znano, da na zemljiščih ne bo zagotovljena oskrba prek javnih sistemov in s prostorskim aktom ali poročnimi predpisi samooskrba ni prepovedana oziroma je gradnja na zemljiščih možna ob pogoju, da se manjkajoča infrastruktura nadomesti na način samooskrbe (npr. z malo čistilno napravo namesto priključitve na javno kanalizacijsko omrežje). Takih zemljišč z vidika opremljenosti ne moremo popolnoma enačiti z zemljišči, ki imajo zagotovljeno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, saj imajo zagotovljen nižji standard komunalne opremljenosti.

Druga izjema nastopi, kadar objekt glede ne njegov namen za svoje delovanje ne potrebuje oskrbe ali s pitno vodo, ali s kanalizacijskem omrežjem ali elektroenergetskim (npr. skladiščni objekt, garažni objekt, ipd.). Tudi v takem primeru se zemljišče šteje za opremljeno, vendar z nižjim standardom opremljenosti.

S pravilnikom se podrobneje določi merila za določitev opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča ter način njihovega določanja in evidentiranja.

.

**K 160. členu (samooskrba objektov):**

Stavbno zemljišče lahko opredelimo za opremljeno, ko ima zagotovljen ustrezen dostop do javnega cestnega omrežja in je izkazana možnost priključitve na elektroenergetsko omrežje, javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje.

Pogojno lahko opredelimo stavbno zemljišče za komunalno opremljeno vendar z nižjim standardom opremljenosti tudi, če lastnik lahko zagotovi oskrbo na način samooskrbe. Člen določa v katerih primerih je samooskrba dopustna. Samooskrba je dopustna, če jo omogočajo področni predpisi (predpisi, ki urejajo varstvo okolja, oskrbo z energijo, rabo obnovljivih virov energije ter zagotavljanje in izvajanje občinskih gospodarskih javnih služb) in s prostorskim izvedbenim aktom samooskrba ni prepovedana

Samooskrbo na področju oskrbe s pitno vodo in področju odvajanja in čiščenja odpadne komunalne vode je treba zagotavljati v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja: Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19 in Uredbo o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12). Pri tem velja, da je samooskrba dopustna samo do izgradnje javnega vodovodnega oziroma javnega kanalizacijskega omrežja.

V posameznih območjih opremljanja iz programa opremljanja samooskrba praviloma ni dopustna. Dopusti se le začasna samooskrba na področju odvajanja in čiščenja odpadne komunalne vode (do zagotovitve opremljenosti stavbnega zemljišča z javnim kanalizacijskim omrežjem) in samooskrba na področju oskrbe z energijo, vendar le če to omogočajo podočni predpisi, ki urejajo oskrbo z energijo.

**K 161. členu (izboljšanje opremljenosti zemljišča):**

Za izboljšanje opremljenosti zemljišča gre le v primeru, ko se stavbno zemljišče opremi z dodatno vrsto komunalne opreme, ki jo na zemljišču prej ni bilo. Dograditev obstoječih sistemov komunalne opreme z novimi sestavinami, ki so posledica prilagajanja novim tehnikam, novim standardom, odpravljanje napak na obstoječi infrastrukturi ipd. ne predstavljajo izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča.

Pri izboljšanju opremljenosti ne gre za klasično opremljanje zemljišč, ampak predvsem za odpravljanje komunalnega deficita. Medtem ko je klasično opremljanje zemljišč vezano na nepozidana zemljišča, je izboljšanje opremljenosti vezano predvsem na že pozidana zemljišča.

Do izboljšanja opremljenosti praviloma prihaja na stavbnih zemljiščih, izjemoma pa tudi na nestavbnih zemljiščih, na katerih stoji obstoječ objekt (npr. zaradi legalizacije ali ko je v prostorskem aktu določeno samo stavbišče pri obstoječi razpršeni gradnji).

Zemljišče je opremljeno z dodatno vrsto komunalne opreme, ko je komunalna oprema zgrajena in je za njo pridobljeno uporabno dovoljenje oziroma ko je predana v upravljanje, če gradbeno dovoljenje zanjo ni potrebno. Polega navedenega mora biti priključitev objekta tudi dejansko možna.

V primeru izboljšanja opremljenosti zemljišča se odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

**K 162. členu (načrtovanje opremljanja stavbnih zemljišč):**

Člen ureja načrtovaje opremljanja stvbnih zemljišč. Infrastruktura za potrebe zagotavljanja opremljanja stavbnih zemljišč se praviloma načrtuje v OPN ali OPPN. Opremljanje stavbnih zemljišč je dolžna zagotavljati občina. Ta opremljanje načrtuje v programu opremljanja, stroške gradnje komunalne opreme pa delno ali v celoti dobi povrnjene preko komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Opremljanje stavbnih zemljišč z elektroenergetskim omrežjem je v skladu s predpisom, ki ureja oskrbo z električno energijo dolžan zagotoviti izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije. Izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije dobi povrnjena sredstva gradnje preko omrežnine. V posameznih izjemnih primerih, ko je dostop objekta urejen preko načrtovane državne ceste, je v opremljanje stavbnih zemljišč v dogovoru z občino posredno lahko vključena tudi država.

Člen še posebej ureja problematiko gradnje nizkonapetostnega distribucijskega elektroenergetskega omrežja in s tem povezanih upravljavskih, lastniških in finančnih vprašanj. Za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča je ključno, da se opremljanje s komunalno opremo in elektroenergetskim omrežjem izvaja sočasno.

Zaradi navedenega je predpisano, da morata občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije, če opremljanje z elektroenergetskim omrežjem še ni načrtovano, obvezno skleniti dogovor glede gradnje elektroenergetskega omrežja, vključno z roki za gradnjo in financiranjem še pred sprejemom programa opremljanja na občinskem svetu. Ključne vsebine dogovora glede rokov in stroškov se prenesejo v program opremljanja. Dogovor je možen tudi v smeri, da elektroenergetsko omrežje zagotovi občina. V tem primeru mora občina v občinskem proračunu poleg sredstev za gradnjo komunalne opreme planirati tudi sredstva za gradnjo elektroenergetskega omrežja. V okviru dogovora pa se morata občina in izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije dogovoriti tudi o povrnitvi stroškov gradnje. Če do dogovora o povrnitvi stroškov gradnje elektroenergetskega omrežja v dogovoru ne pride oziroma v dogovoru ni dogovorjeno drugače, je izvajalec obvezne državne javne službe distribucije električne energije občini dolžan povrniti stroške na način, da se zaračunane omrežnine za elektroenergetsko omrežje nakazujejo na račun občine od dne priključitve prvega objekta na to omrežje do celotne povrnitve stroškov.

Vrste stroškov gradnje elektroenergetskega omrežja ter način njihovega vračanja in obdobje vračanja v primeru, če do dogovora o povrniti stroškov v elektroenergetsko omrežje med občino in izvajalcem obvezne državne javne službe distribucije električne energije ne pride, so podrobneje določeni s pravilnikom.

Določbe tega člena se nanašajo tudi na predpise s področja energetike, zato jih je treba smiselno povezovati z EZ-1.

**K 163. členu (program opremljanja stavbnih zemljišč):**

Člen določa namen in obvezno vsebino programa opremljanja stavbnih zemljišč. Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. Ključni namen programa opremljanja je kratkoročno načrtovanje izvajanja opremljanja stavbnih zemljišč s strani občine. Program opremljanja je podlaga za finančno načrtovanje občine za investicije v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Program opremljanja se sprejme po uveljavitvi prostorskega izvedbenega akt, s katerim se podrobneje določajo prostorske ureditve v območju opremljanja. Sprejem programa opremljanja sočasno s prostorskim izvedbenim aktom ni dopusten. Oceni finančnih posledic sprejema izvedbenega prostorskega akta iz vidika potrebnih investicij v gradnjo komunalne opreme je namenjen elaborat ekonomike.

S programom opremljanja se za območje opremljanja določijo:

- območje opremljanja, ki se določi tako, da ga je možno grafično prikazati v katastru nepremičnin,

- nova komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za opremljanje stavbnih zemljišč v območju opremljanja,

- roki za izvedbo in etapnost opremljanja,

- finančna sredstva za izvedbo opremljanja,

- podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

V programu opremljanja se določijo naslednje podlage za odmero komunalnega prispevka:

‒ obračunska območja nove komunalne opreme;

‒ skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme;

‒ preračun obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere (obračunski stroški nove komunane opreme preračunani na m2 gradbene parcele in m2 bruto tlorisne površine objekta).

‒ merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, pri čemer na višino komunalnega prispevka vplivata predvsem površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe .

Program opremljanja se izdela se na podlagi strokovne podlage – elaborata programa opremljanja. Elaborat program opremljanja se pripravi na podlagi prostorskega izvedbenega akta, elaborata ekonomike in projektne dokumentacije komunalno opremo. V njem se podrobneje obdelajo in pojasnijo predvsem vsebine, ki se v programu opremljanja – torej odloku ne opredeljujejo, a so ključnega pomena za izdelavo določb odloka. Če je prostorski izvedbeni akt, ki podrobneje določa prostorske ureditve na območju opremljanja, izdelan na podlagi predpisov veljavnih pred začetkom uporabe ZUreP-2 (ZUN, ZUPl, ZUreP-1 in ZPNačrt), elaborat ekonomike ni obvezna podlaga za izdelavo elaborata programa opremljanja, saj elaborat ekonomike v času veljavnosti predpisov pred ZureP-2 ni bil obvezen za pripravo prostorskih aktov.

Ker imajo programi opremljanja tudi finančne posledice – to je odmera komunalnega prispevka, bi morala občina, v fazi izdelave programa opremljanja, imeti na razpolago zelo natančne podatke o predvideni investiciji, da lahko ustrezno določi tudi podlage za odmero komunalnega prispevka. V nasprotnem primeru se namreč v program opremljanja vnesejo pavšalne ocene investicije, verjetna posledica pa je nepravilna odmera komunalnega prispevka, ki ne odraža povrnitev dejanskih stroškov izgradnje komunalne opreme. Zaradi navedenega je v času priprave programa opremljanja smiselno imeti izdelan že tudi projekt za izvedbo del in natančen popis del ter projektantski predračun.

Če občina opremljanja stavbnih zemljišč na določenem območju opremljanja ne namerava izvajati sama, temveč bo za opremljanje stavbnih zemljišč sklenila pogodbo o opremljanju, se program opremljanja ne izdela. S tem se uresničuje namen programa opremljanja kot dokumenta, katerega osnoven namen je izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč s strani občine. Če občina sprejme program opremljanja, mora komunalno opremo v rokih določenih v programu opremljanja zgraditi in zanjo odmeriti komunalni prispevek. Sklepanje pogodb na podlagi programa opremljanja se je v praksi izkazalo za problematično, saj prihaja do velikih problemov zaradi razlik v ocenjenih stroških v programih opremljanja in dejanskih stroških izvedenih investicij. Zaradi tega prihaja do velikih težav, ko je občina na podlagi pogodbe o opremljanju dolžna prevzeti komunalno opremo, saj dejanski stroški investicije, ki jih mora občina vpisati kot nabavno vrednost v računovodske evidence niso enaki stroškom v programu opremljanja. Kot tudi pri sami odmeri komunalnega prispevka, saj izračunan komunalni prispevek ni enak dejanskim stroškom opremljanja in nabavni vrednosti komunalne opreme. Del navedene problematike se rešuje tako, da se komunalni prispevek v primerih, ko investitor sam zgradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, ne odmerja. V teh primerih namreč občina zgolj prevzame osnovna sredstva od investitorja po dejanski vrednosti.

V kolikor na območju, kjer velja program opremljanja, vseeno pride do situacije, ko bi občina in investitor želela skleniti pogodbo o opremljanju, mora občina program opremljanja razveljaviti. Pri tem velja, da je sklenitev pogodbe o opremljanju na takih območjih dopustna zgolj, če občina sredstva za opremljanje še ni vključila v načrt razvojnih programov za tekoče in prihodnje leto.

**K 164. členu (podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo):**

Člen podobneje določa podlage za odmero komuanlenga prispevka za novo komunalno opremo.

Obračunsko območje posamezne vrste nove komunalne opreme je območje, na katerem se zagotavlja priključevanje na to vrsto komunalne opreme, oziroma območje njene uporabe. Obračunsko območje se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Za vasako posanezno vrsto nove komunalne opreme se lahko določi več obračubskih območij.

Skupni stroški posamezne vrste nove komunalne opreme obsegajo vse stroške, povezane s projektiranjem in gradnjo posamezne vrste nove komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na posameznem območju opremljanja.

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov posamezne vrste nove komunalne opreme, ki bremenijo določljive zavezance za plačilo komunalnega prispevka za novo komunalno opremo in se financirajo iz sredstev, zbranih s plačili komunalnih prispevkov za novo komunalno opremo.

Obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme na enoto mere so obračunski stroški posamezne vrste nove komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta.

Merila za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo so:

 površina gradbene parcele stavbe;

 zmogljivost objekta (bruto tlorisna površina objekta;

 razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Podlage za odmero komunalenga prispevka se podrobneje določijo v podzakonskem predpisu.

**K 165. členu (oblika in način priprave programa opremljanja stavbnih zemljišč):**

Program opremljanja vsebuje tekstualni in grafični del. Spremljajoče gradivo programa opremljanja je elaborat programa opremljanja. Predpisana je tudi objava programa opremljanja. Za programe opremljanja je predvideno, da se bodo objavili v prostorskem informacijskem sistemu – na enak način kot prostorski akti. Zaradi navedenega se programu opremljanja, pred sprejemom na občinskem svetu, v prostorskem informacijskem sistemu dodeli identifikacijska številka pod katero bo program opremljanja voden v prostorskem informacijskem sistemu. Program opremljanja se objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. V uradnem glasilu se objavi tekstualni del programa opremljanja, za grafični del pa se v uradnem glasilu navede le identifikacijska številka programa opremljanja v prostorskem informacijskem sistemu. V prostorskem informacijskem sistemu se objavi tudi elaborat programa opremljanja. Objava grafičnega dela programa opremljanja v prostorskem informacijskem sistemu se šteje za objavo v uradnem glasilu.

Program opremljanja je samostojen pravni akt, ki ga sprejme občinski svet z odlokom.

.

Zaradi spremljanja stanja, analiz in potreb zaradi morebitnega nadzora nad delom občin na tem področju mora občina na pristojno ministrstvo na poziv posredovati vse zahtevane veljavne programe opremljanja, tudi tiste, ki so bili sprejeti na podlagi prej veljavnih predpisov.

Določen je rok, do katerega je možno spreminjati program opremljanja. Občina lahko spreminja in dopolnjuje program opremljanja na območju opremljanja dokler se komunalna oprema po določbah tega zakona šteje za novo. Pri tem ni pomembno ali je bil komunalni prispevek za posamezne objekte na območju opremljanja že odmerjen ali ne.

Šteje se, da je komunalna se šteje za novo tudi potem, ko je že zgrajena in sicer najpozneje dokler niso izvedene vse prostorske ureditve, ki so s prostorskim izvedbenim aktom načrtovane v območju opremljanja.

Dokler se komunalna oprema šteje za novo ima občina na območju opremljanja pravico odmerjati komunalni prispevek za novo komunalno opremo, tudi, če je komunalna oprema že zgrajena. To izhaja iz samega namena komunalnega prispevka za novo komunalno opremo – ta je namenjen povrnitvi stroškov gradnje. Občina se sicer lahko odloči zgolj za odmero komunalenga prispevka za obstoječo komunalno opremo tudi preden so izvedene vse prostorske ureditve.

Podrobneje se vsebina, oblika in način priprave programa opremljanja določi v podzakonskem predpisu.

**K 166. členu (zagotavljanje gradnje komunalne opreme):**

Gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Med druge vire financiranja komunalne opreme sodijo proračunska sredstva države za namen subvencioniranja, sredstva pridobljena iz različnih skladov (npr. EU skladov), taks, ter druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek in proračunska sredstva (npr. okoljska dajatev za onesnaževanje okolja zaradi odvajanja odpadnih voda).

**K 167. členu (pogodba o opremljanju):**

Člen ureja pogodbo o opremljanju. Pogodba o opremljanju je pogodba s katero se občina in investitor dogovorita, da investitor v imenu občine zgradil komunalno opremo potrebno za zagotavljanje opremljanja stavbnih zemljišč na katerih namerava graditi in jo brezplačno predal občini. Občina je dolžna to komunalno opremo prevzeti in vključiti v poslovne evidence.

Občina je pristojna za opremljanje stavbnih zemljišč in sme skleniti pogodbo o opremljanju le v izjemnih primerih – prepuščanje razvoja opremljanja stavbnih zemljišč investitorjem je namreč izogibanje obveznostim in odgovornostim v zvezi z načrtovanjem prostorskega razvoja. Pogodba o opremljanju za občino ne sme predstavljati preproste rešitve, na način, da po sprejemu občinskega prostorskega načrta ne sodeluje več v procesu načrtovanja tega prostora. Lahko je le »izhod v sili«, ko občina izčrpa vse druge možnosti za izvajanje opremljanja zemljišč. Občina mora zato že vzporedno s prostorskim načrtovanjem izvajati preveritve upravičenosti in trajnosti nameravanih posegov v prostor in jih konkretizirati v elaboratu o ekonomiki občinskega prostorskega načrta. Iz ekonomike občinskega prostorskega načrta pa mora izhajati, kakšni so stroški nove komunalne opreme po posameznih območjih, ti pa morajo biti konkretizirani v programih opremljanja zemljišč in izvajanju opremljanja s strani občine. Investitorji tako ne bi bili več prisiljeni prevzemati obveznosti in nalog, ki so sicer v izvirni pristojnosti občin.

Na območjih, kjer se za gradnjo komunalne opreme sklene pogodba o opremljanju, občina ne sprejme programa opremljanja in ne odmerja komunalenga prispevka za novo komunalno opremo. Vse obveznosti glede gradnje komunalne opreme se dogovorijo v pogodbi o opremljanju. Javni interes za gradnjo komunalne opreme v primeru sklenitve pogodbe o opremljanju je predhodno izkazan že s tem, da je komunalna oprema načrtovana v prostorskem aktu, ki je po svoji naravi predpis. Tako ni bojazni, da javni interes, zaradi opremljanja po pogodbi o opremljanju brez predhodno sprejetega programa opremljanja, ne bi bil izkazan.

Če na območju, kjer velja program opremljanja, vseeno pride do situacije, ko bi občina in investitor želela skleniti pogodbo o opremljanju, mora občina program opremljanja razveljaviti. S tem se odpravlja problematika prej veljavnih predpisov, kako odmerjati komunalni prispevek in prevzemati komunalno opremo v primeru sklenjene pogodbe o opremljanju zaradi različnih vrednosti stroškov komunalne opreme v programu opremljanja, pogodbi o opremljanju in dejanskih stroškov investitorja. Zaradi navedenega vrednosti zgrajene in prenesene komunalne opreme niso nujno bile enake znesku odmerjenega komunalnega prispevka.

V praksi gre pri pogodbi o opremljanju za brezplačen prenos zgrajene komunalne oprema s strani investitorja in prevzem zgrajene komunalne opreme s strani občine. Občina je po prevzemu dolžna nabavno vrednost zgrajene komunalne opreme (dejanski stroški investitorja) vpisati v svoje poslovne knjige. Če se investitor in občina v pogodbi ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih sicer nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama in jih potem preko odmere komunalenga prispevka prenesla na invetitorje.

Za pogodbo o opremljanju velja kot za vsako drugo pogodbo civilnega prava – da se sklepa na podlagi proste volje dveh strank in zato je občina na prošnjo investitorja ni dolžna skleniti. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če ima sprejet odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ali če odmerja komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo na podlagi predpisa, ki določa povprečne stroške opremljanja. Občine, ki ne odmerjajo komunalnega prispevka kljub temu, da jim predpisi to obveznost določajo, pogodbe o opremljanju ne smejo skleniti. Drugi pogoj za sklenitev pogodbe o opremljanju je, da investicija za opremljanje ne sme biti vključena v občinski proračun za tekoče in prihodnje leto.

Člen določa obvezno minimalno vsebino pogodbe o opremljanju. Pogodba o opremljanju vsebuje:

‒ seznam parcel, ki jih bo opremljal investitor;

‒ navedbo obstoječe komunalne opreme v tem območju;

‒ navedbo nove komunalne opreme, ki jo bo zagotovil investitor;

‒ navedbo obstoječe komunalne opreme, na katero bo investitor priključil na novo zgrajeno komunalno opremo iz prejšnje alineje in pogoje za priključitev na novo zgrajene komunalne opreme na obstoječo komunalno opremo;

‒ rok, v katerem bo investitor zgradil manjkajočo komunalno opremo in jo predal občini;

‒ zagotovilo, da se bo območje opremljalo na podlagi projektne dokumentacije v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, s katero soglaša občina. V okviru te določbe se v pogodbi o opremljanju izrecno navede projektno dokumentacijo, na podlagi katere bo investitor gradil komunalno opremo in potrditev, da občina z tem soglaša;

‒ opredelitev nadzornega organa občine, ki bo izvajal nadzor nad kakovostjo izvedbe, skladnostjo izvedbe del s pogodbo o opremljanju in predajo komunalne opreme;

‒ pravice in dolžnosti investitorja ter roke, za odpravo morebitnih nepravilnosti, ugotovljenih pri občinskem nadzoru;

‒ pravice in dolžnosti občine;

‒ dogovor o bančni garanciji v višini največ 20 odstotkov vrednosti načrtovane komunalne opreme z vključenim DDV, s katero se zavaruje predvideni obseg in rok del, ali druge primerljive finančnega oblike zavarovanja, ki se predložijo ob sklenitvi pogodbe o opremljanju; Pri določitvi višine te bančne garancije se upoštevajo tudi stroški pridobivanja zemljišč za javne površine, ki bodo rešle v last občine. Za druge primerljive oblike finančnega zavarovanja se štejejo: kavcijsko zavarovanje, poroštvo, menica, denarni depozit, idr.

‒ dogovor o bančni garanciji v višini največ 15 odstotkov vrednosti zgrajene komunalne opreme z vključenim DDV brez vključenih stroškov zemljišč za javne površine, s katero se zavarujejo dobra izvedba del in odprava napak v garancijskemu roku, ali druge primerljive oblike finančnega zavarovanja, ki se predložijo pred predajo komunalne opreme občini; Ta bančna garancija se predloži občini pred predajo komunalne opreme. Osnova za določitev višine finančnega zavarovanja, je dokumentacija s končnim obračunom, ki jo investitor občini predloži pred primopredajo komunalne opreme. Za druge primerljive oblike finančnega zavarovanja se štejejo: kavcijsko zavarovanje, poroštvo, menica, denarni depozit, idr.

‒ navedbo načina upoštevanja stroškov nove komunalne opreme, če se ta priključuje na obstoječo komunalno opremo, kar je podlaga za izračun pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo; V pogodbi o opremljanju se občina in investitor dogovorita tudi glede plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Predpisano je namreč, da je investitor v primeru, če se nova komunalna oprema iz programa opremljanja posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, dolžan plačati tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. V tem primeru je metodologija za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo nekoliko drugačna. Zasnovana je tako, da se pri določitvi pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo upoštevajo investitorjeva vlaganja v gradnjo komunalne opreme. Praviloma naj bi se upoštevali dejanski stroški investicije. Ker pa do odmere komunalenga prispevka za obstoječo komunalno opremo lahko pride preden so znani dejanski stroški (gradnja komunlane opreme in objektov poteka hkrati) se lahko upoštevajo tudi ocenjeni stroški na podlagi popisa del. Smiselno je, da občina tako ocenjene stroške preveri glede na izvedene investicje v primerljivem obdobju. V pogodbi o opremljanju se torej določi način upoštevanja investitorjevih vlaganj, kar je še posebej pomembno kadar je na območju opremljanja več lastnikov. Če je na območju opremljanja več lastnikov, in posamezni lastniki zemljišč ne sodelujejo pri opremljanju stavbnih zemljišč po pogodbi opremljanju, se jim odmeri komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v celoti. Navedeno ne velja v primeru, če lastniki na podlagi dogovora med investitorjem, ki z občino sklene pogodbo o opremljanju, sodelujejo pri sofinanciranju gradnje komunalne opreme in to sofinanciranje lahko dokažejo

‒ rok, v katerem občina ne bo spreminjala tistega dela prostorskega izvedbenega akta, ki je podlaga za investicije po tej pogodbi in ki bi lahko vplivali na izvedljivost pogodbe o opremljanju; če občina v tem roku spremeni prostorski izvedbeni akt, odgovarja za povzročeno škodo

Pred primopredajo komunalne opreme investitor občini predloži finančno dokumentacijo s končnim obračunom. Finančna dokumentacija je podlaga za povečanje osnovnih sredstev v poslovnih knjigah občine in določitev višine finančnega zavarovanja za dobro izvedbo del in odpravo napak v garancijskemu roku. Prav tako mora investitor predložiti tudi vso drugo dokumentacijo, ki se nanaša na zgrajeno komunalno opremo in se občina ter investitor o njej dogovorita v pogodbi o opremljanju (kot so pravnomočno gradbeno dovoljenje, pravnomočno uporabno dovoljenje, projektna dokumentacija izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, geodetski načrt, ipd.).

Na podlagi sklenjene pogodbe o opremljanju investitor pred upravnim organom za gradbene zadeve izkazuje minimalno komunalno oskrbo za potrebe izdaje gradbenega dovoljenja.

Občina je komunalno opremo po izgradnji dolžna prevzeti, ko je zanjo izdano uporabno dovoljenje.

**K 168. členu (pogodbena komasacija):**

Komasacija je zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da njihovo pravno stanje, njihova lega, oblika oz. velikost omogočajo izvedbo prostorske ureditve iz prostorskega akta. Pogodbena komasacija je posel zasebnega prava.

Pri izvedbi komasacije je treba upoštevati, da so zemljišča oproščena davka na promet nepremičnin, kar sistemsko ureja Zakon o davku na promet nepremičnin.

**K 169. členu (komasacijsko soglasje):**

V postopku pogodbene komasacije je občina soglasodajalec iz naslova skladnosti s prostorskim aktom. Člen določa postopek in posledice soglasja ter pravno varstvo.

**K 170. členu (vpis pogodbene komasacije):**

Na podlagi pogodbe o komasaciji in komasacijskega soglasja se lahko zahteva vpis pogodbene komasacije v okviru postopka za ureditev mej. V tem postopku se komasacijsko soglasje šteje kot soglasje za spremembo meje parcele. Postopki ureditve mej na podlagi pogodbene komasacije se obravnavajo prednostno.

**K 171. členu (namen upravne komasacije):**

Komasacija je zložba parcel in njihova ponovna razdelitev, tako da njihovo pravno stanje, njihova lega, oblika oz. velikost omogočajo izvedbo prostorske ureditve iz prostorskega akta. Upravna komasacija je komasacija je prostorski ukrep, ki ga vodi občina ter se izvede, če ni mogoče doseči pogojev za pogodbeno komasacijo.

**K 172. členu (podlaga za komasacijo):**

Komasacija se lahko izvede na podlagi občinskega prostorskega načrta ali sprejetega občinskega podrobnega prostorskega načrta ali pa se izvaja sočasno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta. V tem primeru načrt komasacije nadomesti parcelacijski načrt iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, komasacijski udeleženci pa morajo izdati soglasje k občinskemu aktu. Po uvedbi komasacije je mogoče občinski prostorski akt, ki je podlaga za komasacijo, spremeniti samo s soglasjem komasacijske komisije.

**K 173. členu (komasacijski udeleženci):**

Komasacijski udeleženec je lastnik zemljišča z območja komasacije ali imetnik drugih stvarnih pravic na takšni nepremičnini ter občina. Komasacijski udeleženci izmed sebe izvolijo komasacijski odbor, ki jih zastopa v komasacijskem postopku.

**K 174. členu (komasacijska komisija):**

Komasacijski postopek vodi pristojni občinski upravni organ. Za opravljanje strokovnih nalog in pomoč pri vodenju komasacijskega postopka pa župan s sklepom ustanovi komasacijsko komisijo, ki jo sestavlja najmanj pet članov, in sicer: strokovnjakov s področja prava, urejanja prostora in graditve, geodezije in cenitve nepremičnin.

Komasacijska komisija opravlja strokovne naloge in nudi pomoč občinskemu upravnemu organu pri vodenju komasacije. Komasacijska komisija opravlja svoje naloge do izdaje komasacijskih odločb ali do ustavitve komasacijskega postopka.

Župan lahko na predlog pristojnega občinskega upravnega organa, ki vodi komasacijski postopek ali na predlog predsednika komasacijske komisije s sklepom razreši posameznega člana komisije in ga nadomesti z novim. Za razrešitev morajo biti podani ustrezni razlogi.

Nagrade članom komasacijske komisije se določijo s pogodbo, pri tem pa občinski upravni organ izhaja iz internih pravil glede določanja nagrad npr. občinskim svetnikom, članom posameznih komisij itd. oziroma določi posebna pravila za namen komasacijske komisije, pri tem pa upošteva predpise, ki urejajo to področje.

**K 175. členu (komasacijsko območje):**

Komasacija se izvaja na območjih, na katerih lega, oblika in velikost parcel onemogočajo uresničitev občinskega prostorskega akta. Komasacijsko območje zajema zemljišča, na katerih je mogoča smotrna izvedba komasacije. Tako lahko zajema npr. zemljišča na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali le njegovem delu. V komasacijsko območje se lahko vključijo tudi posamezna zemljišča, ki niso povezana z drugimi zemljišči na komasacijskem območju, torej je komasacijsko območje lahko sestavljeno iz prostorsko ločenih zemljišč. Če določena zemljišča otežujejo izvedbo komasacije, se lahko izvzamejo iz komasacijskega območja. Določba ureja tudi morebitne spremembe komasacijskega območja.

**K 176. členu (komasacijska masa):**

Komasacijsko maso sestavljajo vsa zemljišča na komasacijskem območju, vključno z zgrajenimi objekti. Komasacijska masa se razdeli med posamezne komasacijske udeležence sorazmerno z vrednostmi zemljišč, ki so jih prispevali v komasacijsko maso.

Iz komasacijske mase se najprej določijo gradbene parcele ali pripadajoča zemljišča obstoječim objektom, zatem se dodelijo zemljišča tistim udeležencem, ki jim pripadajo parcele, ki po površini ustrezajo gradbenim parcelam iz občinskega prostorskega akta. Parcele udeležencev, ki so po izračunu manjše od gradbenih parcel, kot jih predpisuje občinski prostorski akt, se povečajo na račun zemljišč, ki so v lasti občine, kadar pa to ni mogoče, pa tudi na račun zemljišč, ki so v lasti drugih udeležencev.

Če na zgoraj opisan način ni mogoče povečati parcel na predpisano velikost ali če ni mogoče ustanoviti solastniških razmerij med udeleženci na isti parceli, se take površine povečajo proti povračilu vrednosti na račun tistih udeležencev, ki jim ne pripada zadostna površina, kot je predpisana za gradbeno parcelo, pri čemer se najprej upoštevajo najmanjše parcele. Ostanek površin se razdeli med druge udeležence, če ga ne odkupi eden od sosednjih udeležencev.

Zemljišča, dodeljena iz komasacijske mase, morajo čim bolj ustrezati legi zemljišč tistih udeležencev, ki so bila vključena v komasacijsko maso. Zemljišča z objekti se praviloma dodelijo prejšnjim lastnikom.

Razlike v vrednosti med zemljišči, ki so bila vključena v komasacijsko maso, in dodeljenimi zemljišči se morajo izravnati v denarni odškodnini, in sicer takrat, kadar je razlika v vrednosti nastala zaradi razlike v površini in kadar razliko v vrednosti povzroči lega ali druga značilnost zemljišča.

Lastnik zemljišča mora na račun za izvedbo komasacije plačati odškodnino, če je vključeno zemljišče obremenjeno z bremenom, za odpravo katerega je bilo potrebno izplačilo iz komasacijske mase.

O denarni odškodnini odloči občinski upravni organ v komasacijski odločbi, na predlog komasacijske komisije, saj mora biti odškodnina vedno določena z ustreznim posamičnim pravnim aktom, ki ga izda pristojni upravni organ, pri čemer komasacijska komisija, ki določa oziroma predlaga denarno odškodnino ne izpolnjuje takšnih pogojev (je strokovni organ) in o tem posledično ne more odločiti z ustreznim pravnim aktom.

Pri izvedbi komasacije je treba upoštevati, da so zemljišča oproščena davka na promet nepremičnin, kar sistemsko ureja Zakon o davku na promet nepremičnin.

**K 177. členu (uvedba postopka komasacije):**

Komasacijo uvede občina na območju stavbnih zemljišč, kjer parcelna struktura onemogoča izvedbo prostorskih ureditev, predvidenih z OPN in na območju, kjer je bil sprejet OPPN in v roku dveh let po sprejemu še ni bil pričet postopek pogodbene komasacije oziroma parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN. Postopek komasacije se lahko začne tudi na predlog določene skupine lastnikov zemljišč.

**K 178. členu (sklep o uvedbi postopka komasacije):**

Sklep o uvedbi komasacije izda občinski upravni organ. V sklepu se navedejo komasacijsko območje, parcele in njihovi deli, ki so vključeni v komasacijo. V prilogi sklepa se navedejo lastniki parcel in imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičninah z območja komasacije. Sklep se ustrezno objavi.

Na predlog občinskega upravnega organa se uvedba komasacije in komasacijsko območje vpišeta v kataster nepremičnin in zaznamujeta v zemljiški knjigi. Vpis v kataster nepremičnin in zaznamba v zemljiški knjigi se izvedeta na podlagi sklepa o uvedbi komasacije in obvestila občinskega upravnega organa.

Z izdajo sklepa o uvedbi komasacije so na komasacijskem območju brez soglasja občinskega upravnega organa prepovedani gradnja, izvajanje drugih ureditev na zemljiščih, promet z zemljišči razen prodaje občini ali drugemu udeležencu komasacije in sprememba meje parcele, ki ni povezana s komasacijo. Dopustni sta prodaja zemljišč na komasacijskem območju tretjim osebam in z njo povezana parcelacija, če se s tem strinja občinski upravni organ.

**K 179. členu (predhodna ureditev mej):**

Ob pričetku komasacije se na podlagi sklepa o uvedbi komasacije skladno z evidentiranjem nepremičnin najprej uredi obod komasacijskega območja.

**K 180. členu (elaborat obstoječega stanja in elaborat vrednotenja zemljišč):**

Elaborat obstoječega stanja pripravi oseba, registrirana za izvajanje geodetske dejavnosti, elaborat vrednotenja nepremičnin pa cenilec. Izdela se po predpisih za pripravo elaborata upravne komasacije in po predpisih, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Iz načrta mora biti razvidno staro in novo premoženjsko stanje po velikosti in pravnih razmerjih ter odškodninah. Elaborata se javno razgrneta. Drugi podatki lastnikov nepremičnin oziroma nosilcev pravic na tej nepremičnini so tisti podatki, ki so potrebni za izdelavo vrednotenja kot na primer stvarne pravice, ki še niso vpisane v zemljiško knjigo ali druga pogodbena razmerja (npr. najem travnika za košnjo). Pri podajanju podatkov je treba upoštevati predpise s podočja varstva osebnih podatkov.

**K 181. členu (komasacijski načrt):**

Komasacijski načrt se izdela tako, da vsebuje vse sestavine, ki so pomembne za izdajo komasacijske odločbe. Komasacijski načrt vsebuje načrt obstoječega stanja in načrt nove razdelitve zemljišč. Predlog komasacijskega načrta se javno razgrne. Javno obravnavo vodi komasacijska komisija, izvede pa se v bližini komasacijskega območja.

**K 182. členu (sprejetje komasacijskega načrta):**

Po javni razgrnitvi in javni obravnavi komasacijska komisija prouči pripombe in predloge komasacijskih udeležencev in do njih zavzame stališče ter s tem seznani občinski upravni organ, ki komasacijske udeležence pisno seznaniti s stališči do pripomb in predlogov, ki so bili izraženi ob javni razgrnitvi.

Glede na zavzeta stališča do pripomb in predlogov občinski upravni organ sprejme sklep o odobritvi komasacijskega načrta ali pa ga vrne v dopolnitev. Če je treba predlog komasacijskega načrta dopolniti, se ponovno razgrne za 15 dni in ponovno javno obravnava, kot to določa prejšnji člen.

**K 183. členu (komasacijska odločba):**

Občinski upravni organ po sprejetju sklepa o odobritvi komasacijskega načrta izda komasacijsko odločbo. Zoper odločbo je dovoljena pritožba. V postopku ni dovoljena vrnitev v prejšnje stanje ali obnova postopka.

**K 184. členu (stroški postopka komasacije):**

Stroški komasacijskega postopka se delijo na neposredne in posredne stroške. Posredne stroške krije občina. Neposredni stroški pa se krijejo s prispevki udeležencev, proračuna občine in iz drugih virov, med katere sodijo predvsem namenska sredstva EU s področja urbanega razvoja in zemljiške politike. Financiranje neposrednih stroškov ni predvideno iz državnega proračuna. Višina prispevkov se določi s komasacijsko odločbo glede na vrednost zemljišč, ki so jih udeleženci prispevali v komasacijsko maso. Morebitne razlike se razdelijo na enak način.

**K 185. členu (vpis v kataster nepremičnin** **in zemljiško knjigo):**

Pravnomočno komasacijsko odločbo občinski upravni organ posreduje geodetski upravi in zemljiški knjigi ter predlaga vpis v kataster nepremičnin in v zemljiško knjigo. Vpis novih parcel v kataster nepremičnin in novih pravnih razmerij v zemljiško knjigo se izvede, ko postane komasacijska odločba izvršljiva.

**K 186. členu (ustavitev postopka komasacije):**

Občina lahko na podlagi mnenja komasacijske komisije iz utemeljenih razlogov ustavi komasacijski postopek. Do tedaj nastali stroški bremenijo občino, če je uvedla komasacijo po lastni presoji. Komasacijski postopek, ki ga je uvedla občina, lahko ustavita dve tretjini udeležencev. Ustavi se lahko tudi komasacijski postopek, ki je bil uveden na predlog lastnikov, če to zahtevata dve tretjini predlagateljev. V tem primeru stroški bremenijo udeležence.

Komasacija iz drugih vzrokov postane nepotrebna in se postopke lahkop ustavi, če se na primer lastniki odločijo za pogodbeno komasacijo, bodo zemljišča z novim prostorskim izvedbenim aktom izvzeta iz območja stavbnih zemljišč ipd.

**K 187. členu (izvršljivost komasacijske odločbe):**

Člen ureja pravne posledice pravnomočnosti komasacijske odločbe in zemljiškoknjižno ter katastrsko ureditev novih razmerij.

**K 188. členu (zavarovanje dostopov do parcel):**

Člen ureja zagotavljanje začasnih dostopov v primeru izgube te možnosti v komasacijskem postopku.

**K 189. členu (pozidana in poseljena zemljišča):**

Za razmejitev med pozidanimi zemljišči in nepozidanimi stavbnimi zemljišči je ključna podrobna določitev pozidanih zemljišč. Pozidana zemljišča so taksativno navedena z določitvijo gradbenih parcel stavb, pripadajočih zemljišč stavb, zemljišč pod javnimi cestami in javno železniško infrastrukturo ter zemljišča pod drugimi pripadajočimi zemljišči gradbeno inženirskih objektov.

Pripadajoča zemljišča stavb obsegajo zemeljsko površino, ki so trajno namenjena za redno rabo stavb. Osnovna površina je njeno stavbišče. V funkciji stavbe je lahko tudi zemljišče, ki zagotavlja njeno povezanost z gospodarsko javno infrastrukturo (priključek na javno cesto, vodovod, kanalizacijo), ki zagotavlja servisne površine (prostori za pomožne objekte), ki povečuje ugodje (prostori za počitek in igro) ali zemljišče, ki ima zgolj estetsko naravo (okrasne zelene površine). Na pripadajočem zemljišču so lahko urejene tudi specialne površine, ki omogočajo opravljanje dejavnosti v sami stavbi (npr. zunanje proizvodne površine, kopališče hotela, odlagališče odpadkov).

Zemljišča pod javnimi cestami in javne železniško infrastrukturo bodo evidentirana v evidenci dejanske rabe zemljišč javne železniške in javne cestne infrastrukture, ki jo bo na podlagi zakona o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne železniške in javne cestne infrastrukture vodilo ministrstvo pristojno za promet. V zbirki podatkov se bo evidentiralo javne ceste v skladu z Zakonom o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US in 46/15) in javno železniško infrastrukturo v skladu z Zakonom o železniškem prometu (Uradni list RS, št. 99/15 – uradno prečiščeno besedilo).

Med pozidana zemljišča štejemo tudi območja na katerih še ni izgrajenega objekta, so pa na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja določene gradbene parcele stavb. Status takšnega pozidanega zemljišča preneha s prenehanjem veljave gradbenega dovoljenja.

Pozidana zemljišča so območja na zemeljski površini in ne obsegajo zemljišč nad ali pod površjem zemlje (npr. zemljišča nad podzemnimi ali pod nadzemnimi odseki cest in železnic).

**K 190. členu (določitev gradbene parcele):**

Gradbena parcela se določa objektom v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Tako se gradbena parcela objektom določi z gradbenim dovoljenjem, kar pomeni, da je gradbeno dovoljenje za nastanek gradbene parcele kot posebnega pravnega režima ene ali več nepremičnin konstitutivne narave. Določa se na območju stavbnih zemljišč za objekte, z izjemo objektov, ki se štejejo za pomožne objekte, objekte, ki so kategorizirani kot enostavni ali nezahtevni objekti in gradbeno inženirske objekte, ki so linijski objekti in se gradijo pod zemeljskim površjem ali potekajo nad zemeljskim površjem (to so linijski objekti praviloma gospodarske javne infrastrukture, kot npr.: cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi). Če takšne linijske objekte sestavljajo tudi ploskovni objekti (razbremenilniki, regulacijske postaje itd.), ki sestavljajo linijski objekt kot celoto, se tudi takšnim ploskovnim objektom gradbena parcela ne določa.

Iz obravnavanega člena tudi izhaja, da se gradbenih parcel ne določa pomožnim objektom, ki so v funkciji stavbe ali gradbeno inženirskega objekta, četudi bi nekateri sami po sebi lahko zadostili osnovni definiciji stavbe (npr. garaža na dvorišču stanovanjske stavbe). Za tovrstne objekte ne obstoji splošni javni interes, ki narekuje posebno ureditev položaja gradbenih parcel stavb, temveč prej njihova trajna povezanost s stavbo (gradbeno inženirskim objektom) samo na enak način, kot velja za zemeljsko površino, ki je namenjena npr. dostopu, dovozu, zelenim površinam ipd. Obstoj tovrstnih objektov je lahko bistveno krajši od obstoja glavne stavbe, saj se vsakokratni lastnik stavbe lahko odloči za odstranitev ali drugačno zunanjo ureditev. Določanje gradbenih parcel pomožnim objektom bi vodilo v drobljenje funkcionalne enote (stavbe z zemljiščem, na katerem se lahko nahajajo tudi pomožni objekti kot bolj ali manj trajna zunanja ureditev), s tem pa bi se zgrešil namen, ki se zasleduje s prenovljenim institutom gradbene parcele.

**K 191. členu (obseg gradbene parcele):**

Objekt za svoj obstoj in redno rabo potrebuje ustrezen prostor. Ne gre zgolj ali nujno za zemeljsko površino, temveč tudi ali zgolj prostor nad in pod njo. Površina zemeljske površine, na kateri stoji stavba, ni vselej enaka celotnem tlorisu stavbe, kar velja zlasti pri večjih stavbah: podzemni izbočeni deli, nadzemno izbočeni deli, terase, balkoni, napušči ipd. kažejo, da je lahko za obstoj stavbe morebiti potreben zgolj prostor nad ali pod zemeljsko površino, ne pa nujno tudi sama zemeljska površina. Gradbena parcela kot pojem opisuje (zgolj) zemljišče, torej zemeljsko površino, nad ali pod katerim obstaja stavba, ter zemeljsko površino, ki je namenjena za njeno redno rabo.

Najmanjši obseg gradbene parcele obsega zemljišče, ki predstavlja tloris stavbe ali gradbeno inženirskega objekta, torej presek zunanjih obrisov stavbe ali gradbeno inženirskega objekta na vodoravno ravnino. Gradbeno parcelo stavbe tako kumulativno tvorijo najmanj: 1. njeno stavbišče (zemljišče pod stavbo), 2. zemeljska površina, ki se nahaja nad njenimi podzemnimi deli, in 3. zemeljska površina, ki se nahaja pod tistimi njenimi deli, katerih tloris v višjih etažah presega zemljišče pod stavbo. Gre za presek prostora, v katerem bo stavba obstajala, na zemeljsko površino. Ob upoštevanju uveljavljenega načela *superficies solo cedit* (8. člen SPZ) je pomembno, da ima investitor pravico graditi in da so podane stvarnopravne predpostavke za celotno takšno zemeljsko površino, torej tudi za tisto, katera sama po sebi ni namenjena redni rabi stavbe, je pa zanjo namenjen prostor nad ali pod njo.

Poleg tega gradbena parcela objekta vključuje tudi dodatno (drugo) zemljišče, ki se ga ob izgradnji trajno nameni za njegovo redno rabo. Obseg in oblika tega dodatnega zemljišča bosta v vsakem posamičnem primeru odvisna od okoliščin posameznega primera, šlo pa bo zlasti za dovoze, dostope, parkirišča, servisne površine, zelene površine, prostore za pomožne objekte ipd.

Tako obravnavani člen napotuje na vsebinske pogoje, ki jih mora izpolnjevati gradbena parcela za to, da zadosti predvidenim rednim potrebam objektov. S tega vidika morata investitor in upravni organ, ki izdaja gradbeno dovoljenje, pri njeni določitvi upoštevati vse predpisane zahteve. Poleg pravil členov tega zakona, ki se nanašajo na stvarnopravne vidike in evidentiranje v nepremičninskih evidencah, se upoštevajo tudi druge določbe tega zakona glede vsebinskih vidikov gradbene parcele, ter drugo področno zakonsko ureditev glede na vrsto ali namen načrtovanega objekta oz. območja, na katerem se objekt nahaja, in veljavni prostorski akt.

Osnovne sestavni gradbene parcele so: ena ali več zemljiških parcel, območja stvarne služnosti in območja stvarnih pravic, v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin. Torej pri gradbeni parceli stavbe morajo biti gradniki (sestavine) določene kot celote (del zemljiške parcele ne more tvoriti gradbene parcele, temveč je takšen del treba ustrezno parcelirati in določiti samostojno zemljiško parcelo). Urejenost meje ni pogoj za vzpostavitev gradbene parcele, vendar le urejene meje zagotavljajo varnost investitorja, sosednjih lastnikov in javni interes pri umeščanju objekta v prostor. Le tako se zagotavlja optimalna izkoriščenost prostora kar je tudi eden izmed pomembnih elementov uporabe instrumenta gradbene parcele.

V tretjem odstavku obravnavanega člena pa je določena izjema, in sicer, da so pri gradbeno inženirskih objektih, ki niso stavbe v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin dopustne kot sestavine tudi deli parcel. Odstopanje za takšne vrste gradbeno inženirskih objektov je dopustno iz razloga, ker se takšnim objektom zgolj določa gradbena parcela, vendar se le ta ne evidentira v katastru nepremičnin, torej ni treba izpolnjevati pogoja najmanjšega možnega gradnika (sestavine) gradbene parcele t.j. zemljiška parcela.

Zaradi namena gradbene parcele, v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ne smejo ostati prezrte tudi skupne gradbene parcele več stavb, ki v praksi niso redke in so lahko dobra rešitev z vidika urbanizma in racionalne izrabe stavbnih zemljišč. Za skupno gradbeno parcelo več stavb smiselno veljajo vsa pravila, ki veljajo za gradbeno parcelo posamezne stavbe, v zakonu pa se predpisujejo posebna pravila takrat, ko je to potrebno zaradi specifičnosti tovrstnih situacij.

Na skupne gradbene parcele več stavb se nanaša četrti odstavek obravnavanega člena. Po tej določbi lahko skupna gradbena parcela več stavb predstavlja tisto zemljišče, ki je hkrati namenjeno za redno rabo več stavb hkrati. Šlo bo torej za morebitne skupne dovoze, skupne dostope, skupna parkirišča, skupne zelene površine ipd. Edini primerni stvarnopravni položaj, ki lahko zagotavlja trajno povezanost takega zemljišča z več stavbami hkrati, je po obravnavani določbi skupna lastninska pravica ali solastnina vsakokratnih lastnikov stavb, katerim skupna gradbena parcela služi.

Definicija obravnavanega člena tudi pomeni, da ni izključeno, da bi se gradbene parcele dveh ali več stavb med seboj prekrivale. Ni izključeno, da bo ena dostopna pot hkrati služila dvema ali več stavbam in bila tako vključena v gradbene parcele dveh ali več stavb hkrati.

Odgovor na vprašanje, ali gre pri zemljišču, ki hkrati služi redni rabi več objektom, za primer prekrivanja njihovih individualnih gradbenih parcel ali za njihovo skupno gradbeno parcelo, bo odvisen zlasti od stvarnopravnega položaja takega zemljišča. Npr., če bo investitor, ki načrtuje gradnjo nove stavbe, na dvorišču sosednje že obstoječe stavbe pridobil stvarno služnost, ki mu bo omogočala postavitev balkona v višji etaži ali stavbno pravico za izgradnjo podzemno izbočenega dela načrtovane stavbe pod površino dvorišča že obstoječe stavbe, se bosta gradbeni parceli načrtovane in že obstoječe stavbe v tem delu lahko prekrivali. Enako v primeru, ko bo investitor za potrebe gradnje nove stavbe pridobil stvarno služnost dostopa na dostopni poti obstoječe stavbe, ki je last njenega lastnika. Kadar pa bo šlo za hkratno gradnjo dvojčka s skupno dovozno potjo, bo lahko investitor tako zemljišče v naprej določil za skupno last ali solastnino vsakokratnih lastnikov obeh enot dvojčka in jo tako opredelil kot njuno skupno gradbeno parcelo. Skupne gradbene parcele ne more tvoriti zemljišče, na katerem se prekrivata tlorisa dveh stavb (npr. izbočeni del ene stavbe sega pod drugo stavbo ali npr. balkoni višjih nadstropij sega nad streho sosednje nizke gradnje). V takem primeru bo šlo za prekrivanje gradbenih parcel, pri čemer bodo fizični deli ene stavbe na sosednjo nepremičnino lahko segali na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti.

Zadnji odstavek določa, da se v velikost gradbene parcele ne vštevajo površine za dostop do parcele. Vštevanje dostopnih površin bi namreč lahko pomenilo, da bi znaten del s prostorskim aktom predpisane velikosti gradbene parcele odpadel na površine za dostop, kar bi zmanjševalo velikost gradbene parcele, namenjene samemu objektu, kadar se zemljišče ne bi nahajalo neposredno ob javni cesti, oziroma bi to od občin terjalo, da velikost gradbenih parcel v prostorskih aktih predpisujejo zelo heterogeno v odvisnosti od tega, kako daleč so nepozidana stavbna zemljišča od javnih cest. Podobno velja tudi z vidika razvrščanja nepozidanih zemljišč v razvojne stopnje oziroma z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo in s tem povezanih finančnih mehanizmov.

**K 192. členu (evidentiranje gradbene parcele stavbe v katastru nepremičnin in zemljiški knjigi):**

Obravnavani člen določa pravila, ki omogočajo, da se gradbena parcela stavbe vpiše v kataster nepremičnin z ustrezno identifikacijsko oznako in zaznamuje v zemljiški knjigi na tak način, da se lahko v pravnem prometu udejanja neločljiva povezanost stvarnih pravic na stavbi in njeni gradbeni parceli, kot jo predpisujejo pravila prejšnjega člena, ob tem pa zagotavlja pravna varnost v pravnem prometu.

Vpis gradbene parcele v kataster nepremičnin in zemljiško knjigo se vrši le za gradbene parcele stavb.

Prevladujoč primer gradbene parcele predstavlja tipična situacija, ko gradbena parcela stavbe tvori enotno zaokroženo prostorsko povezano zemljišče skupaj s stavbo, ki je kot celota v lasti njenega lastnika. Po četrtem odstavku obravnavanega člena gradbena parcela v takih primerih predstavlja enotno zemljiško parcelo, s tem pa se zagotovi oblikovanje ene nepremičnine kot stvarnopravno nedeljive funkcionalne enote, ki je izenačena s funkcionalno enoto, ki obstoji v naravi (stavba z zemljiščem za njeno rabo). Za doseganje trajne neločljive povezanosti pravic na gradbeni parceli stavbe se v nadaljevanju tega člena predpisuje prepoved sprememb meja take parcele. Skladno s terminologijo zakona, ki ureja kataster nepremičnin, so s tem prepovedane parcelacije, komasacije in izravnave meja. S tem je trajno in na dolgi rok zagotovljeno, da bosta ostala stavba in zemljišče, ki je potrebno za njeno rabo, tudi po njeni izgradnji in v naknadnem pravnem prometu enotna nepremičnina, katere fizični deli ne bodo mogli imeti različnega stvarnopravnega položaja.

Vendarle pa so možne tudi drugačne, specialne situacije, ko gradbena parcela stavbe ne more biti odmerjena kot enotna parcela in tako (ob)sega na več nepremičnin. Tako npr. pravilo enotne parcele ne pride v poštev, kadar posamezni deli načrtovane gradbene parcele medsebojno niso prostorsko povezani (npr. za načrtovano stavbo se načrtuje izvedba parkirišča ali garaž kot pomožnih objektov na drugi strani javne ceste). Po uveljavljenem sistemu katastrskega evidentiranja v takih primerih enotne parcele ni mogoče evidentirati. Nadalje pravilo enotne parcele ne pride v poštev v primeru, kadar se v gradbeno parcelo vključuje zemljišče več nepremičnin, ki naj bi ga vsakokratni lastnik stavbe v celoti ali vsaj nekatere dele uporabljal na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti. To velja tako v primeru, ko gre za gradnjo na v celoti tujem zemljišču na podlagi stavbne pravice, če gradbena parcela sega na več nepremičnin (npr. stavbna pravica na več nepremičninah ali v kombinaciji s stvarno služnost za uporabo dostopne poti na sosednji nepremičnini), kakor tudi v primeru, ko gradbeno parcelo tvori tako zemljišče, ki je v lasti investitorja, kot zemljišče, na katerem ima slednji stavbno pravico ali stvarno služnost. V takih primerih ni rečeno, da posamezne nepremičnine ne bi imele različne lastnike, zato je združevanje v enotno zemljiško parcelo pojmovno nemogoče, če že gre za istega lastnika, pa bi pravilo o enotni parceli v takih primerih brez potrebe posegalo v njegovo svobodo razpolaganja z lastnino. Zaradi uveljavljenega sistema katastrskega evidentiranja parcel pa pravilo o enotni zemjiški parceli ne more priti v poštev niti v primeru, ko načrtovana gradbena parcela leži na območju dveh ali več katastrskih občin.

V opisanih primerih je gradbena parcela stavbe sestavljena iz več prostorskih enot zemljišča, ki kljub načrtovani medsebojni trajni funkcionalni povezanosti ne morejo biti združene v eno zemljiško parcelo.

Izjemoma se med razloge, da se stavba ne zgradi na enotni parceli dopušča možnost, da investitor tega ne more zagotoviti v času gradnje oziroma do izdaje uporabnega dovoljenja, zaradi neurejenih mej oboda gradbene parcele ali drugih upravno administrativnih razlogov, ki bi posledično ob izpolnjevanju vseh ostalih pogojev onemogočili izdajo uporabnega dovoljenja. Vendar z namenom zagotavljati čim večjo preglednost in preprečevati drobljenje prostora tudi za opisane primere sestavljene gradbene parcele velja, da se pravilo o enotni zemljiški parceli upošteva, kolikor je to mogoče.

V takih primerih se mora trajna povezanost stavbe in zemljišča zagotavljati s povezljivostjo pravic na zemljišču s pravicami na stavbi, kar je bistvenega pomena za učinkovitost sistema in varnost pravnega prometa, ki ga ureja naslednji člen.

Določila tega člena se nanašajo tudi na dislocirane prostorske enote gradbene parcele. Tudi dislocirane zemljiške parcele, ki je vključena v gradbeno parcelo stavbe, lastnik stavbe naknadno ne more deliti ali spreminjati njenih meja.

Sedmi odstavek obravnavanega člena se nanaša na katastrsko evidentiranje tistih prostorskih enot gradbene parcele stavbe, ki niso v lasti lastnika stavbe, torej kjer gre za uporabo prostora oz. zemljišča na podlagi stavbne pravice ali stvarne služnosti. Taka prostorska enota mora biti v katastru nepremičnin evidentirana kot območje izvrševanja stavbne pravice oz. stvarne služnosti. Način evidentiranja se uredi v zakonu, ki ureja evidentiranje nepremičnin. Npr., če je v gradbeno parcelo stavbe vključena dostopna pot na sosednji nepremičnini na podlagi stvarne služnosti, jo je treba v zemljiškem katastru evidentirati kot območje izvrševanja take služnosti. Smiselno enako velja za stavbno pravico, npr. za območje podzemno izbočenega dela stavbe, ki sega na sosednjo nepremičnino na podlage take pravice.

Obveznost katastrskega evidentiranja območja izvrševanja stavbne pravice po petem odstavku velja tudi v primeru, ko je stavba skupaj s celotno gradbeno parcelo na podlagi stavbne pravice locirana zgolj na eni nepremičnini. Uporaba določbe petega odstavka obravnavanega člena v takem primeru pomeni, da se celotna gradbena parcela evidentira kot območje izvrševanja stavbne pravice.

V vseh navedenih primerih, ko ne pride v poštev pravilo enotne parcele za celotno gradbeno parcelo stavbe, se neločljiva povezanost pravic in varnost pravnega prometa v tem kontekstu zagotavlja v kombinaciji z evidentiranjem v zemljiški knjigi.

Nadaljnje določilo predstavlja dopolnilno pravilo za primere, ko gre za stavbo, ki se zgradi na tuji nepremičnini na podlagi stavbne pravice. V takih primerih za čas obstoja stavbne pravice, ko sta lastninska pravica na zemljišču in stavbi ločeni (256. člen SPZ), velja pravilo tega člena; po prenehanju stavbne pravice, ko postaneta lastnik zemljišča in stavbe ena in ista oseba (prvi odst. 263. člena SPZ), pa pride v poštev pravilo enotne parcele iz četrtega odstavka obravnavanega člena.

**K 193. členu (pravni promet z gradbeno parcelo stavbe):**

Člen ureja varovanje gradbene parcele v pravnem prometu in s tem zagotavlja njeno celovitost v primerih, ko ne gre za enotno evidentirano zemljiško parcelo. Določbe zahtevajo hkratno prenašanje lastninske, stavbne oziroma stvarne pravice na vseh vključenih parcelah, nadzor pa se vrši v fazi overjanja zemljiškoknjižnega dovolila, kjer mora biti notar pozoren na morebitne zaznambe v zemljiški knjigi (oblikovane na podlagi prejšnjega člena), iz katerih izhaja, da se lastninska pravica ali stavbna pravica lahko prenaša samo skupaj z vsemi parcelami, ki predstavljajo gradbeno parcelo. Tako gre za povezane nepremičnine v smislu 127.a člena SPZ.

Navedeno velja tudi za primer etažne lastnine. Če je na posamični parceli oblikovana etažna lastnina, se šteje, da mora s prenosom posameznega dela stavbe v etažni lastnini, ki vključuje ustrezen solastniških delež na skupnih delih, katerega predstavlja tudi parcela na kateri stavba stoji, slediti tudi prenos lastninske pravice na drugih parcelah, ki so del gradbene parcele.

**K 194. členu (sprememba gradbene parcele stavbe):**

Člen določa določanje gradbenih parcel obstoječim stavbam, ki je po obsegu pravzaprav večjega pomena kot določanje gradbenih parcel novo načrtovanim stavbam. Tovrsten mehanizem je že poznal 216. člen ZGO-1, ki pa se je kasneje prenehal uporabljati in se zadeve zdaj za določene primer rešujejo s predpisi, ki urejajo vzpostavitev etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in določanje pripadajočega zemljišča stavbi.

Pri določanju gradbene parcele k obstoječim stavbam se izhaja iz obstoječih dovoljenj in drugih posamičnih aktov, lastnik pa lahko zahteva, da se pri določanju gradbenih parcel izhaja tudi iz stanja in uporabe v naravi. V takšnem primeru mora k zahtevi za določitev gradbene parcele poleg ustrezne listine (gradbeno dovoljenje, odločba o določitvi funkcionalnega zemljišča itd.) priložiti tudi del dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, in sicer le tisti del, ki določa gradbeno parcelo. Poleg tega mora k zahtevi priložiti tudi mnenje občine glede skladnosti z velikostjo gradbene parcele, ki jo določa prostorski akt v času uveljavitve tega zakona.

Gradbeno parcelo lahko sestavljajo samo celotne zemljiške parcele, zato je treba v primeru, ko je bila z gradbenim dovoljenjem ali drugim posamičnim pravnim aktom za gradbeno parcelo določeno le del zemljiške parcele izvesti ustrezno parcelacijo. Vpis gradbene parcele obstoječe stavbe se v katastru nepremičnin in zaznambo v zemljiški knjigi se izvede po uradni dolžnosti na podlagi pravnomočne odločbe o določitvi gradbene parcele obstoječe stavbe.

Določila tega člena glede določanja gradbene parcele obstoječi stavbi se ne morejo uporabljati za stavbe, katerim je treba najprej določiti pripadajoče zemljišče skladno z zakonom, ki ureja vzpostavitev etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča.

Gradbena parcela na dolgi rok zaradi različnih razlogov ne more biti absolutno nespremenljiva, saj bi to lahko onemogočilo prilaganje lastnika stavbe spremenjenim okoliščinam. S tem pa bi se nesorazmerno posegalo v njegovo lastninsko pravico in bi lahko vodilo v neenakost. Lastniku stavbe obravnavani člen omogoča, da kadarkoli v času obstoja stavbe predlaga spremembo gradbene parcele, tako zahtevo pa lahko združi tudi z zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za posege na že izgrajeni stavbi, kadar je to potrebno. Obravnavani člen bo tako za lastnika prišel v poštev zlasti v primerih, ko bo želel lastnik stavbe prilagoditi gradbeno parcelo novim objektivnim ali subjektivnim potrebam ali morebiti spremenjenemu prostorskemu aktu na območju, kjer stavba stoji. Spremenjena gradbena parcela mora ustrezati takšnim pogojem, kakršni bi veljali, če bi šlo za gradnjo nove enake stavbe, kot obstoji, v času vložitve vloge.

Po dvanajstem odstavku obravnavanega člena se procesna aktivna legitimacija zahtevati spremembo gradbene parcele poleg lastniku stavbe podeljuje tudi državi in občini kot nosilcem javnega interesa. Ta možnost bo prišla v poštev zlasti kot predhodna faza razlastitve, če bo npr. izkazan javni interes za pridobitev določenega dela gradbene parcele, ali v primeru, ko bo npr. občina ugotovila, da obstoječa gradbena parcela predstavlja prostorsko anomalijo v po novem spremenjenem urbaniziranem okolju. Tudi v teh primerih bo morala spremenjena gradbena parcela zadostiti zahtevam in standardom, ki veljajo v času vložitve vloge.

Štirinajsti odstavek posebej omogoča delitev skupne gradbene parcele. Lastniki stavb se lahko dogovorijo za njeno celotno ali delno razdelitev, pri tem pa mora spremenjeno stanje skladno s prvim odstavkom še zmeraj ustrezati predpisanim zahtevam. Upravni organ o spremembah odloči z eno upravno odločbo.

Petnajst ostavek odstavek se nanaša na dve situacije: 1. na primere, ko je posamezna stavba v lasti več oseb (npr. etažna lastnina, solastnina, skupna last), in 2. na primere skupnih gradbenih parcel. Sprememba gradbene parcele ali razdelitev skupne gradbene parcele je posel, ki presega redno upravljanje, saj učinkuje s spremembo načina in uživanja rabe nepremičnine. Zato morajo z njo soglašati vsi lastniki, sicer pa se morebitni nadomestitvi soglasja za tako zahtevo odloča v nepravdnem postopku po splošnih pravilih. Obstoj soglasja vseh ali sodne odločbe, ki ga nadomešča, je materialna predpostavka, ki jo mora upravni organ preveriti v postopku, v katerem odloča o spremembi gradbene parcele stavbe.

Odločba o spremembi gradbene parcele je konstitutivne narave. Z njeno pravnomočnostjo pravila o neločljivi povezanosti pravic prenehajo veljati za tisto zemljišče, ki se iz gradbene parcele po novem izloči, oziroma začnejo učinkovati na dodatnem zemljišču, ki se vanjo po novem vključi. Za potrebe uskladitve nepremičninskih evidenc mora upravni organ dovoliti tudi izvedbo ustreznih sprememb v teh evidencah.

Zahtevi za spremembo gradbene parcele se priloži tisti del projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ki določa gradbeno parcelo in mnenje občine glede sprejemljivosti nameravane spremembe. Pri tem se smiselno upošteva določbe zakona, ki ureja graditev objektov.

**K 195. členu (prenehanje gradbene parcele stavbe):**

Kumulativna elementa, ki definirata obstoj gradbene parcele stavbe kot posebnega stvarnopravnega režima, sta dva: 1. dejanski, ki je v obstoju stavbe, in 2. pravni, ki je v obstoju stvarnopravnega položaja zemljišča, ki je vanjo vključeno. Odsotnost enega od njiju izključuje upravičeno podlago ali možnost obstoja gradbene parcele stavbe, zato se za take primere v obravnavanem členu določa, da slednja *ex lege* preneha.

Gradbena parcela stavbe preneha, če preneha obstajati stavba, saj s tem preneha upravičena podlaga za obstoj posebnega stvarnopravnega režima, kar je določeno v prvem odstavku obravnavanega člena. Stavba mora biti uničena v celoti tako, da ne sme biti ohranjen niti en njen del. Npr. zgolj delno porušenje, ki omogoča naknadno sanacijo, ali dotrajanost, ki omogoča rekonstrukcijo, ne zadostujeta.

Gradbena parcela stavbe lahko preneha le deloma, na delu zemljišča, ki je vanjo vključeno. Do tega pride, če na delu zemljišča preneha tista stvarna pravica lastnika stavbe, ki sicer omogoča njegovo vključitev v gradbeno parcelo stavbe in vzpostavitev tega posebnega stvarnopravnega režima na njem. Možnost prenehanja stvarne pravice na podlagi pravnega posla je sicer s pravili o neločljivi povezanosti stvarnih pravic izključena, vendar pa obstojijo tudi drugi možni načini njenega prenehanja. Lastninska pravica na zemljišču preneha, če na njej kdo drug pridobi lastninsko pravico (101. člen SPZ), do tega pa lahko pride tudi brez pravnega posla (npr. s priposestvovanjem ali konstitutivno odločbo državnega organa). Stavbna pravica lahko preneha zaradi preteka časa ali s sodbo odločbo zaradi kršitev (260. in 262. člen SPZ). Tudi stvarna služnost lahko preneha brez podlage v pravnem poslu (222. in 223. člen SPZ). V takem primeru bistvenih posledic gradbene parcele stavbe ni več mogoče udejanjati.

V primeru stavbne pravice, na podlagi katere je zemljišče vključeno v gradbeno parcelo stavbe, sta možni dve situaciji: 1. da gre za stavbno pravico, na podlagi katere je zgrajena stavba ali vsaj njen poglavitni del, ali 2. da gre za stavbno pravico na drugem zemljišču, vključenem v gradbeno parcelo stavbe (npr. za izbočene dele stavbe ali za postavitev pomožnega objekta na sosednji nepremičnini). Na prvo situacijo se nanaša določba tretjega odstavka obravnavanega člena: ker v takem primeru stavba kljub prenehanju stavbne pravice še naprej obstoji v prostoru, zamenja se le njen lastnik, ki je hkrati tudi lastnik zemljišča, ki je vključeno v njeno gradbeno parcelo (263. člen SPZ), se režim gradbene parcele nadaljuje (novi lastnik jo sicer lahko npr. poruši, kar vodi do prenehanja gradbene parcele po prvem odstavku). Lastnik nepremičnine kot novi lastnik stavbe mora poskrbeti za ustrezno evidentiranje gradbene parcele, v primeru, da gre za pravnoposlovno predčasno prenehanje (261. člen SPZ) pa nanj preidejo tudi ustrezne pravice na morebitnem drugem zemljišču. Za drugo situacijo, torej primere stavbne pravice na zemljišču, kjer stavba ne stoji ali ne stoji v svojem poglavitnem delu, določba tretjega odstavka ne pride v poštev, temveč pravilo drugega odstavka obravnavanega člena: gradbena parcela stavbe se zmanjša za zemljišče, na katerem je imel lastnik stavbe stavbno pravico. V takih primerih lahko pridejo kot podlaga za *ex lege* prenehanje gradbene parcele v poštev le tisti primeri prenehanja stavbne pravice, ki niso pravnoposlovne narave. V primeru dogovora o predčasnem prenehanju stavbne pravice na pomožni gradbeni parceli morata lastnik zemljišča in imetnik stavbne pravice za potrebe dopustne in pravno učinkovite sklenitve tega dogovora najprej izposlovati odločbo o spremembi gradbene parcele, sicer pa dogovoriti prenos vseh pravic na gradbeni parceli stavbe na lastnika zemljišča.

Odločba upravnega organa, s katero se ugotovi prenehanje gradbene parcele, je potrebna zaradi zagotavljanja pravne varnosti, čeprav je le deklaratorne narave. Izda se lahko na zahtevo lastnika stavbe ali lastnika zemljišča, katerih pravni interes je samoumeven. Državi in občini se aktivna procesna legitimacija priznava ne le kot nosilcem javnega interesa na področju urejanja prostora, temveč tudi za potrebe zasledovanja cilja skladnosti nepremičninskih evidenc z obstoječim dejanskim in pravnim stanjem. Iz istega razloga se lahko postopek začne *ex offo*. Tretje osebe lahko predlagajo ugotovitev, če izkažejo pravni interes. Za potrebe uskladitve nepremičninskih evidenc mora upravni organ dovoliti tudi izvedbo ustreznih sprememb.

**K 196. členu (namen soglasja za spreminjanje meje parcele):**

Soglasje za spreminjanje meje parcele predstavlja prostorski ukrep, s katerim se na določenem območju stavbnih zemljišč zagotavlja in vzdržuje takšno parcelno strukturo, ki je skladna z določili prostorskega akta. Soglasje za spreminjanje meje parcele je pomemben kontrolni mehanizem s katerim se preprečuje zlorabe spreminjanja površin parcel in neupoštevanje določil prostorskih aktov. Občina tako z odlokom določi območja na katerih je soglasje za spreminjanje meje parcele obvezno. Takšna območja določa le na tistih delih občine, ki se urejajo z OPN ali OPPN. Zakon pa že neposredno določa, da je soglasje za spreminjanje meje parcele treba pridobiti vedno za spreminjanje mej gradbenih parcel stavb in pripadajočih zemljiščih stavb iz evidence stavbnih zemljišč.

Soglasje za spreminjanje meje parcele je treba pridobiti v geodetskih postopkih združitve in delitve parcel (parcelacijah), izravnave meja ali pogodbene komasacije. Ker predpisi s področja katastra nepremičnin uvajajo tudi dodatne postopke, pri katerih lahko posredno pride do spremembe meje parcele, čeprav v geodetskem postopku to ni bil izrecni namen, člen določa, da je soglasje potrebno pridobiti tudi v drugih postopkih s katerimi se lahko posredno spreminja meja parcele, kot so: npr. nova izmera, lokacijska izboljšava katastra itd. Soglasja za spreminjanje meje parcele ni potrebno pridobiti le v geodetskem postopku parcelacije zaradi razlastitve in upravne komasacije. Praksa namreč kaže, da k neurejenemu stanju na tem področju prispeva tudi neupoštevanje pravil prostorskih aktov glede parcelacije v sodnih in denacionalizacijskih postopkih, tako da z njihovo izključitvijo zakon zahteva, da se tudi v teh postopkih nepremičnine delijo ob upoštevanju parcelacijskih pravil.

**K 197. členu (postopek izdaje soglasja za spreminjanje meje parcele):**

Soglasje za spreminjanje meje parcele izda občina na podlagi zahteve lastnika nepremičnine ali geodetskega podjetja v 15 dneh od prejema popolne zahteve. Zahteva mora vsebovati grafični prikaz starih in novih parcelnih mej, obrazložitev namena spremembe meje in skladnosti spremembe meje z občinskim prostorskim izvedbenim aktom ter podatek o površini starih in novih parcel.

V primeru molka organa, torej če občina v predpisanem roku ne odloči o izdaji soglasja za spreminjanje meje parcele, se šteje, da je bila sprememba meje izvedena v skladu z določbami občinskega prostorskega izvedbenega akta.

**K 198. členu (načrt preskrbe z zemljišči):**

Člen določa obveznost sprejema načrta preskrbe zemljišč kot temeljnega akta, na podlagi katerega lahko občina nato izvaja aktivnosti po tem zakonu za zagotavljanje gospodarjenja z zemljišči. V ta namen mora občina razpolagati z ustreznimi strokovnimi podlagami in ob upoštevanju svojih prostorskih aktov in razvojnih trendov načrtovati preskrbo z zemljišči v različnih časovnih horizontih. Tak načrt, ki ga mora sprejeti občinski svet, je podlaga za nadaljnje aktivnosti občine, bodisi po določbah tega zakona ali po določbah zakona, ki ureja stvarno premoženje občin (torej tudi pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s premoženjem v obliki zemljišč).

**K 199. členu (predkupna pravica):**

Predkupna pravica je prostorski ukrep, ki občini omogoča aktivno poseganje na nepremičninski trg. Skozi predkupno pravico država in občina prihajata do zemljišč, ki jih potrebujeta za načrtovane prostorske ureditve. Predkupna pravica občine in države je zamejena na območja, ki jih določata prvi in drugi odstavek. Tukaj je novost predvsem možnost občine, da pridobiva zemljišča na območju za dolgoročno širitev naselja, s čimer lahko izvaja svoje poslanstvo gospodarjenja z zemljišči po tem zakonu.

V členu je tudi podrobneje definirana vrsta uredbe vlade, s katero ta določi območje predkupne pravice. Tako se območje predkupne pravice določi z uredbo vlade, s katero je ta sprejela državni prostorski izvedbeni akt (npr. državni prostorski načrt), ali s samostojno naknadno uredbo vlade po sprejemu državnega prostorskega izvedbenega akta. Tako je predkupna pravica države posredno omejena na območje državnega prostorskega izvedbenega akta.

Občina določi območje predkupne pravice z odlokom občinskega sveta.

V členu pa je določeno tudi, da se predkupna pravica lahko definira s področnim zakonom. Tako ta zakon z možnostjo določitve območja predkupne pravice na kmetijskih in gozdnih zemljiščih (za točno določene namene) posega v zakonodajo s področja kmetijskih zemljišč in občino tako na lestvici predkupnih upravičencev postavlja na drugo mesto, takoj za solastnikom zemljišča.

**K 200. členu (izključitev predkupne pravice):**

Pri predkupni pravici so ne glede na zasledovanje javnega interesa določene izjeme, za katere predkupna pravica ne velja. Člen jih našteva taksativno.

Tako praviloma občina ne more uveljavljati zakonite predkupne pravice pri postopkih, ki ne predstavljajo prometa nepremičnin (neposredne prodaje nepremičnine), torej pri postopkih sklepanja darilnih pogodb, kot tudi ne v primeru sklepanja pravnih poslov menjave oz. pravnih poslov, ki vsebujejo elemente preužitka oz. vseh poslov, ki niso zgolj in samo čiste prodaje.

**K 201. členu (pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo):**

V tem členu je urejen postopek prodaje oziroma sporazumevanja med državo ali občino in prodajalcem nepremičnine. Država ali občina ima pravico in dolžnost odzvati se na ponudbo v roku, sicer se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja, ne glede na to pa je prodajalec ne more prodati naslednjemu kupcu po nižji ceni, saj bi sicer lahko obšel namen predkupne pravice s stavljenjem navideznih ponudb ter izogibanjem vročanju. Člen pa uvaja jasno določilo, da se prodajalec z državo ali občino ni dolžan pogajati. To terja od prodajaca, da je njegova ponudba realna in resna, državi ali občini pa onemogoča, da bi z dolgotrajnim pogajanjem prodajalca držala v šahu in onemogočala prodajo naslednjemu kupcu, ki bi morda bil pripravljen ponuditi več (manj kot zapisano ne sme). Določbe o notarskem poslovanju varujejo pravilno izvajanje tega instrumenta, člen pa v primeru neuveljavljanja predkupne pravice izrecno reaktivira uporabo predpisov o kmetijskih zemljiščih, kadar gre za predkupno pravico na njih.

Dodana je tudi izjema v primeru predkupne pravice občine. Ta se lahko izjavi, da ne uveljavlja predkupne pravice že v lokacijski informaciji. V takšnem primeru prodajalec v roku treh mesecev od izdaje lokacijske informacije, občini ni dolžen podati ponudbe za odkup in ga v tem roku tudi ne zavezujejo določbe o višini cene pri prodaji drugi osebi.

**K 202. členu (dopustnost razlastitve in omejitve lastninske pravice):**

Člen določa splošna pravila o dopustnosti razlastitve in omejitve lastninske pravice. Oba ukrepa se lahko izvedeta samo za namene in pod pogoji iz tega zakona, proti odškodnini ali povračilu v naravi, in skladno z načelom sorazmernosti. Ukrep mora biti nujen in v javno korist.

**K 203. členu (namen razlastitve):**

Taksativno so našteti štirje razlastitveni nameni. Za te gradnje obstaja razlastitveni namen, kar v kombinaciji z javno koristjo in ostalimi pogoji sploh omogoča razlaščanje in omejevanje lastninske pravice. Poleg teh namenov, a ne neodvisno, temveč vezano nanje, pa je razlastitveni namen podan še za prevzem takšnih objektov (ko se jih torej ne gradi na novo, ampak se obstoječe objekte prevzame v funkcijo) in za razlaščanje nepremičnin, ki so potrebne za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave, v povezavi z gradnjo objektov in omrežij iz prvega odstavka.

**K 204. členu (javna korist):**

Sam namen, določen po prejšnjem odstavku, še ne zadošča za razlaščanje, če zanj ni moč izkazati javne koristi. Ta se primarno izkazuje z ustrezno natančnim načrtovanjem teh objektov v prostorskih aktih. Če pa nepremičnine, ki naj bi se razlastile, niso načrtovane po predpisanem standardu natančnosti, zakon terja še dodatno verifikacijo javne koristi preko vlade ali občinskega sveta, v katero pa vključuje tudi sodelovanje javnosti. Prostorski akti, ki so lahko podlaga za izkazovanje javne koristi, so vsi prostorski akti, tako po tem zakonu, kot po prejšnjih ureditvah, saj je važna predvsem stopnja natančnosti njihovega načrtovanja. Člen kot izjemo ureja izkazovanje javne koristi, kadar gre za prevzem objektov gospodarske javne infrastrukture, ki so že v funkciji in so ustrezno evidentirani in imajo gradbena dovoljenja.

**K 205. členu (razlastitveni upravičenec in razlastitveni zavezanec):**

Člen določa razlastitvenega upravičenca in zavezanca ter ureja primere kolizije med sedanjo javno rabo nepremičnine, ki naj se razlasti, in razlastitvenim namenom in primere, ko tekom postopka razlastitve pride do pravnih poslov v zvezi z lastništvom zemljišča.

**K 206. členu (pristojnost):**

Člen določa pristojnosti glede vodenja razlastitvenega postopka.

**K 207. členu (ponudba za odkup nepremičnine):**

Razlastitveni upravičenec ali investitor izvedbe načrtovane prostorske ureditve pripravi ponudbo za odkup na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnin ter ocenjenih nadomestil za škodo odškodnin in drugih stroškov, ki jih pripravi cenilec. Investitor pripravi ponudbo za odkup za vsakega lastnika oziroma za vse solastnike ali skupne lastnike iste nepremičnine.

**K 208. členu (skrbnik za posebne primere):**

Če investitor ne uspe pridobiti podatkov iz uradnih evidenc, ker ti podatki ne obstajajo ali ker organi, ki vodijo uradne evidence, s podatki ne razpolagajo, lahko upravni organ, pristojen za odločanje o skrbništvu predlaga postavitev skrbnika za poseben primer, ki nato z investitorjem sklene ustrezno pogodbo. Rok za postavitev skrbnika je določena na 60 dni.

**K 209. členu (zahteva za razlastitev):**

Taksativno so naštete vse sestavine zahteve za razlastitev, s posebnim poudarkom na razlastitvenem elaboratu in načinom prikaza nepremičnin v njem. Če nepremičnina preseže mejo oziroma območje, kot je zanjo načrtovano v prostorskem aktu, ni več možno izkazati javne koristi po tem zakonu.

Člen daje možnost, da razlastitev zahteva tudi razlastitveni zavezanec, če ima zaradi že zgrajenih objektov, ki so lahko predmet razlastitve po tem zakonu, lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremični omejeno.

**K 210. členu (sklep o uvedbi razlastitvenega postopka):**

Razlastitveni postopek je dvofazen oziroma se za razliko od večine ostalih upravnih postopkov ne uvede samo z vlogo, ampak je o uvedbi odločeno s posebnim sklepom. Zoper tega ni pritožbe, predstavlja pa podlago za zaznambo razlastitvenega postopka v zemljiški knjigi.

**K 211. členu (pripravljalna dela v razlastitvenem postopku):**

Pred dokončanjem razlastitvenega postopka je možno na podlagi posebne odločbe že izvajati nekatere druge upravne postopke, povezane z nepremičninami, člen pa ureja predvsem posledice, če kljub izvedbi teh postopkov nato ne pride do razlastitve. Zahteva se povrnitev v prejšnje stanje, za nastalo škodo pa se daje možnost odškodnine. Glede izvedbe pripravljalnih del mora biti lastnik nepremičnine ustrezno obveščen. Če se zahteva za razlastitev zavrne, geodetska uprava odpravi odločbo o parcelaciji, predlagatelj pa mora izplačati razlastitvenemu zavezancu odškodnino, ki jo odmeri sodišče.

**K 212. členu (odkup preostalih nepremičnin):**

Zaradi razlastitve je možno, da za lastnika izgubi pomen tudi lastninska pravica na preostalem delu nepremičnin, zato mu zakon daje možnost, da od upravičenca zahteva tudi odkup teh nepremičnin, o čemer odloči hkrati z odločitvijo o razlastitvi.

**K 213. členu (odločba o razlastitvi):**

O razlastitvi se odloči z odločbo, člen pa določa njeno vsebino, zlasti glede navedbe nepremičnin in določitve rokov glede prevzema razlaščenih nepremičnin in začetka gradnje objektov, zaradi katerih je do razlastitve prišlo. Prevzem posesti mora biti del izreka odločbe, s čimer se posledično zagotovi izvršljivost te odločbe.

**K 214. členu (pridobitev lastninske pravice in posesti):**

Člen ureja trenutek, ko razlastitveni upravičenec pridobi lastninsko pravico na razlaščenih nepremičninah in določa pogoj, kdaj lahko prevzame posest.

**K 215. členu (pridobitev lastninske pravice in posesti v nujnem postopku ali s položitvijo odškodnine in varščine):**

Člen za določene primer mogoča izvedbo nujnega postopka razlastitve. Nujnost postopka se bodisi utemelji z dokaznimi sredstvi, bodisi se izkaže s položitvijo odškodnine za nepremičnino in spremljajočo varščino pri sodišči ali notarju. Za nujne postopke gre tudi vedno, ko je razlastitev potrebna za prevzem objektov in omrežij gospodarska javne infrastrukture, ki so že v funkciji in so ustrezno evidentirani ter imajo gradbeno dovoljenje. Organ odloča o nujnem postopku prednostno, pritožba pa ne zadrži pridobitve lastninske pravice in posesti. Upravni organ lahko odloči tudi že o odškodnini, če pride do sporazuma, ali pa napoti na nadaljnje postopke glede odškodnine ali pravice do nje.

**K 216. členu (odškodnina):**

Lastniku za razlaščeno nepremičnino pripada odškodnina oziroma enakovredna nadomestna nepremičnin. Člen določa, kaj obsega odškodnino in ostale stroške, kdo jih plača in kako se lahko izpolni obveznost plačila, če razlastitveni zavezanec noče sprejeti odškodnine, pa tudi primere, kjer je bila odškodnina v preteklosti že plačana. Odškodnina se določa z uporabo metodologije ocenjevanja vrednosti nepremičnin, škod na njih in drugih stroškov za namen umeščanja prostorskih ureditev javnega pomena, pri čemer bo ta na sistemski ravni šele urejena, zato zakon v prehodnih določbah vsebuje tudi rešitve za vmesno obdobje. Člen ne ureja podrobneje, kaj so drugi stroški, povezani z razlastitvijo. Gre npr. za stroške, ki so povezani s selitvijo (demontaža, transport, sprememba dokumentov in podobno).

**K 217. členu (sporazum o odškodnini oziroma nadomestilu):**

Odločanje po temelju (torej odločanje o sami razlastitvi) je praviloma ločeno od odločanja o odškodnini. Zavezanec in upravičenec bosta po pravnomočnosti razlastitvene odločbe pozvana k sklenitvi sporazuma o odškodnini ali nadomestilu. Člen določa bistvene sestavine sporazuma in način njegove sklenitve. Če do te ne pride v roku dveh mesecev po pozivu k njegovi sklenitvi, lahko tako zavezanec kot upravičenec sprožita nepravdni postopek pred sodiščem.

**K 218. členu (nadomestilo v naravi):**

Nadomestilo v naravi je praviloma redkeje uporabljena metoda kompenzacije za odvzem lastninske pravice. Zakon jo veže na primere, ko se razlašča nepremičnina, ki jo zavezanec uporablja za bivanje ali opravljanje dejavnosti, ki predstavlja vir preživljanja. Zavezanec lahko kljub temu vedno zahteva odškodnino, v primeru nadomestila z nepremičnino pa mora ta biti enakovredna razlaščeni. Tudi v primeru nadomestila v naravi je zavezanec upravičen do povračila stranskih stroškov.

**K 219. členu (druge stvarne in obligacijske pravice):**

Na nepremičninah, ki so predmet razlastitve, lahko obstajajo tudi druge stvarne pravice, poleg lastninske, ki je predmet odvzema. Pri odločanju o razlastitvi je treba vzeti v obzir tudi te pravice. V ta namen je najprej treba identificirati njihove imetnike. Odločanje o njihovi ugasniti je vezano na predlog predlagatelja razlastitve, pri čemer organ ugotavlja in tehta nujnost te ugasnitve z javno koristjo, ki se zasleduje z razlastitvijo. Za določanje odškodnine ali nadomestila se uporabljajo določbe glede same razlaščene nepremičnine. Posebej je urejeno vprašanje pravic, ki imetniku zagotavljajo stanovanje, ter s tem povezanih odškodnin.

**K 220. členu (začasna uporaba):**

Začasna uporaba je ena dveh omejitev lastninskih pravic, ki jih ureja ta zakon. Namenjena je izvajanju celovite prenove in pa namenom iz 202. člena. Za ustanovitev pravice začasne uporabe se uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za služnost v javno korist.

**K 221. členu (služnost v javno korist):**

Služnost v javno korist predstavlja poleg razlastitve naslednji najbolj invaziven poseg v lastninsko pravico po tem zakonu. Namenjena je izvajanju tistih posegov v prostor, ki so praviloma linijske narave (linijski gradbeni inženirski objekti) in lastninske pravice in rabe nepremičnine ne omejujejo do stopnje, ki bi terjala razlastitev, lastnika in nepremičnino pa vseeno omejujejo v spektru izvajanja njegovih upravičenj. Enako kot pri razlastitvi se najprej terja trud pridobitve služnostne pravice po sporazumni poti. V primeru neuspeha pa za prisilno vzpostavitev služnosti člen predpisuje sestavine zahteve, določa posebno ureditev glede posameznega solastnika ali skupnega lastnika, ureja odškodnino in izvršljivost v primeru nujnega primera in ureja. Glede ostalih oziroma v tem členu neurejenih vprašanj, se uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo razlastitev.

**K 222. členu (pravica do vrnitve):**

Ker se razlastitev izvede za točno določene namene, je v primeru, da se ti ne realizirajo, pod vprašanjem celoten smisel razlastitve in lahko zavezanec zahteva vračilo nepremičnine. Če je bila pridobitev sporazumna, zakon omogoča tudi razdor take pogodbe.

**K 223. členu (vračanje nepremičnine):**

Vračilo nepremičnine je lahko tudi sporazumno, glede vsebine sporazuma pa člen napotuje na določbe glede sporazuma o odškodnini. Če do sporazuma ne pride, vstopi upravni organ, glede vprašanja povečanja/pomanjšanja vrednosti v vmesnem času pa stranki napoti na sodišče.

**K 224. členu (ukinitev služnosti v javno korist in pravice uporabe):**

Člen ureja ukinitev služnosti v javno korist ali pravico začasne rabe, če ta ni več potrebna. Upravni organ odloča o ukinitvi na predlog lastnika oziroma upravičenca.

**K 225. členu (učinek odprave odločbe o razlastitvi):**

Urejena je odprava odločbe o razlastitvi na zahtevo razlaščenca, če razlastitveni upravičenec ne plača odškodnine oziroma ne zagotovi nadomestne nepremičnine v enem letu od posameznih predpisanih aktov ali faz, kot so naštete.

**K 226. členu (komunalni prispevek):**

Člen v splošnem določa namen komunalnega prispevka in pogoje za priključitev in uporabo komunalnega prispevka. Komunalni prispevek je obvezna enkratna dajatev, ki jo plača investitor oziroma lastnik objekta zaradi priključitve oziroma uporabe komunalne opreme. Komunalni prispevek je komunalni prispevek za novo komunalno opremo in komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

S terminom »uporaba komunalne opreme« je mišljena komunalna oprema na katero se objekt sicer ne priključuje, vendar pa jo lahko uporablja in s tem tudi bremeni. Tovrstno komunalo opremo, ki ima značaj infrastrukture za kolektivno rabo (neposrednega porabnika in količino njegove potrošnje ni možno določiti ali izmeriti) sestavljajo objekti grajenega javnega dobra v javni lasti: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti – parki, zelenice, igrišča, pokopališča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov, itn. Vsaj za občinske ceste je potrebno vedno upoštevati, da imajo možnost uporabe vsi objekti za katere se odmerja komunalni prispevek, saj je uporaba občinskih cest možna ne glede na zagotovljen način dostopa do njih (preko zasebnih cest, državnih cest itn.).

V namen preprečitve zlorab in izterjav občine v primeru neporavnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka, zakon jasno določa, da pristojni upravljavec komunalne opreme lahko objekt priključi šele na podlagi potrdila o poravnanih obveznostih iz naslova odmere komunalnega prispevka. V poglavju, ki vsebuje kazenske določbe so določene še kazni za upravljavca komunalnih vodov in njegovo odgovorno osebo v primeru, če ta objekt priključi brez poravnanega komunalnega prispevka.

Ne glede na navedeno, v primeru odmere zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča, pristojni izvajalec gospodarske javne službe lahko priključi objekt na komunalno opremo tudi preden so poravnane obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka, če se občina in uporabnik komunalne opreme dogovorita o drugačnih možnosti plačila (praviloma obročno plačilo).

S plačilom komunalnega prispevka so poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo v razmerju do občine, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Stroške izgradnje priključkov mora torej kriti investitor sam.

Zaradi boljše ureditve odmere komunalnega prispevka je predpisano, da mora občina voditi evidenco plačil komunalnih prispevkov 20 let.

Vrste objektov za katere se odmerja komunalni prispevek ter odmera in izračun komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo je podrobneje urejena v podzakonskem predpisu

**K 227. členu (komunalni prispevek za novo komunalno opremo):**

Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki jo zavezanec plača občini. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo je namenjen povrnitvi stroškov opremljanja občini.

Komunalni prispevek za novo kounalno opremo se izračuna ob upoštevanju obračunskih stroškov nove komunalne opreme na enoto mere in meril za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Občina lahko odmeri komunalni prispevek za posamezno vrsto nove komunalne opreme, če so izpolnjeni pogoji za zavezanca in se zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se določi na podlagi podlag za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo, ki se določijo v programu opremljanja.

Samo sprejetje programa opremljanja še ni dovolj za odmero komunalnega prispevka za novo komnalno opremo. Občina lahko odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja šele potem ko jo je že zgradila in predala v upravljanje.

Komunalna oprema se iz vidika odmere komunalnega prispevka šteje za novo tudi potem, ko je ta že zgrajena. Občina se lahko samostojno odloči kdaj bo razveljavila program opremljanja in začela odmerjat komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo. Glede na sam namen komunalnega prispevka za novo komunalno opremo – ta je namenjen povrnitvi stroškov gradnje komunalne opreme, je iz finančnega vidika smotrno, da občina odmerja komunalni prispevek za novo komunalno opremo toliko časa, da bo dobila povrnjenih čim več vloženih sredstev. Navedeno velja tudi v primeru, če je občina opremljanje izvedla na podlagi programov opremljanja sprejetih v času predpisov, ki so veljali pred uveljavitvijo tega zakona (ZUreP-2, ZPNačrt in ZUreP-1V tem primeru mora občina programe opremlanja sprejete pred začekom uporabe ZureP-2 uskladiti z novimi predpisi. Programov opremljanja, ki so bili sprejeti na podlagi ZureP-2 ni treba uskladiti, saj se za te šteje, da so skladni s tem zakonom.

Če občina komunalne opreme iz programa opremljanja še ni zgradila in predala v upravljanje, lahko zanjo odmeri komunalni prispevek le v primeru, če z zavezancem sklene pogodbo o priključitvi. Pri tem ni pomembno ali so sredstva za opremljanje že planirana v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna za tekoče in prihodnje leto, saj se občina s pogodbo zaveže do kdaj bo opremila zemljišča.

S plačilom komunalnega prispevka za novo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na novo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja ali pogodba o priključitvi. Če občina navedenega ne zagotovi, je odgovorna za povzročeno škodo.

**K 228. členu (komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo):**

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je prispevek za obremenitev obstoječe komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo je namenjen zagotavljanju finančnih sredstev za razširjeno reprodukcijo komunalne opreme.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmerja na območju celotne občine.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se izračuna ob upoštevanju stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere in meril za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo..

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo se odmeri tudi investitorju, katerega objekt se na obstoječo komunalno opremo priključuje posredno preko nove komunalne opreme (iz programa opremljanja ali pogodbe o opremljanju) ali pa preko priključkov obstoječih objektov.

V primeru, če se objekt na obstoječo komunano opremo priključuje preko nove komunalne opreme iz programa opremlajnja ali pogodne o opremljanju, se investitorju komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ne odmeri v celoti ampak le v pripadajočem delu.

Način izračuna pripadajočega dela komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo o podrobneje določen v podzakonskem predpisu.

S plačilom komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je zavezancu zagotovljena možnost priključitve na obstoječo komunalno opremo oziroma možnost njene uporabe. Če občina navedenega ne zagotovi, je odgovorna za povzročeno škodo.

Odmera in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je podrobneje urejena v podzakonskem predpisu.

**K 229. členu (zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo)**

Člen določa zavezanca za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo in novo komunalno opremo. Investitor je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka tudi v primeru, če se njegov objekt na komunalno opremo ne priključuje, vendar jo lahko uporablja in s tem bremeni. Tovrstno komunalo opremo, ki ima značaj infrastrukture za kolektivno rabo (neposrednega porabnika in količino njegove potrošnje ni možno določiti ali izmeriti), sestavljajo objekti grajenega javnega dobra in javne površine v javni lasti: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti – parki, zelenice, igrišča, pokopališča, objekti za opravljanje obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov, itn..

Če pogoji za zavezanca niso izpolnjeni, občina ne more odmeriti komunalnega prispevka.

**K 230. členu (podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo)**

Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo je pravni akt v katerem občina določi podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

Občina dololi nalsednje podlage za odmero komunalenga prispevka za obstoječo komunalno opremo:

‒ stroški obstoječe komunalne opreme,

‒ preračun stroškov obstoječe komunalne opreme na enoto mere (stroški obstoječe komunalne opreme preračunani na m2 gradbene parcele in m2 bruto tlorisne površine objekta in

‒ merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, pri čemer na višino komunalnega prispevka vplivata predvsem površina gradbene parcele stavbe in bruto tlorisna površina stavbe

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme so dejanski stroški izvedenih investicij oziroma ocenjena vrednost posamezne vrste obstoječe komunalne opreme. Izraženi so v eurih.

Stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme na enoto mere so stroški posamezne vrste obstoječe komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter gradbene parcele stavbe in kvadratni meter bruto tlorisne površine objekta. Izraženi so v eurih na kvadratni meter.

Merila za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

‒ površina gradbene parcele stavbe,

‒ zmogljivost objekta,

‒ razmerje med deležem gradbene parcele stavbe in deležem površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo,

‒ faktor namembnosti objekta in

‒ prispevna stopnja zavezanca.

Podlage za odmero komunalenga prispevka se podrobneje določijo v podzakonskem predpisu.

Za pripravo odloka je treba izdelati obvezno strokovno podlago – elaborat za pripravo odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. V elaboratu se podrobneje pripravijo in pojasnijo vsebine, ki se nanašajo na določitev podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalo opremo. Če občina stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere določi na način, da jih povzame iz predpisa, ki določa povprečne stroške opremljanja, elaborata za pripravo odloka ni treba izdelati.

Predpisana je tudi objava odloka. Objavi se objavi v uradnem glasilu občine in prostorskem informacijskem sistemu. Za odloke je predvideno, da se bodo objavili v prostorskem informacijskem sistemu – na enak način kot prostorski akti. Zaradi navedenega se odloku, pred sprejemom na občinskem svetu, dodeli identifikacijska številka pod katero bo odlok voden v prostorskem informacijskem sistemu.

Zaradi spremljanja stanja, analiz in potreb zaradi morebitnega nadzora nad delom občin na tem področju mora občina na pristojno ministrstvo na poziv posredovati vse zahtevane veljavne podlage za odmero komuanalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Podrobneje se vsebina, oblika in način priprave odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo določi v podzakonskem predpisu.

**K 231. členu (nadomestna uporaba podlag in pravil za izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo):**

Člen določa nadomestno uporabo podlag za odmero in izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Občine so dolžne sprejeti podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. .

Če občine odloka ne sprejmejo, morajo odmerjati komunalni prispevek na podlagi nadomestnih podlag. Nadomestne podlage za odmero komunalnega prispevka za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo so:

- povprečni stroški opremljanja zemljišč s komunalno opremo na enoto mere (izraženi v eurih na m2) in

- merilo zmogljivosti objekta in površine gradbene parcele stavbe.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo v primeru uporabe nadomestnih podlag se izračuna ob upoštevanju povprečnih opremljanja zemljišč s komunalno opremo na enoto mere, zmogljivosti objekta in površine gradbene parcele.

Člen v četrtem odstavku občini dovoljuje, da občina stroške obstoječo komunalno opremo na enoto mero lahko določi tako, da povzame povprečne stroške opremljanja zemljišč s komunalno opremo na enoto mere iz državnega predpisa. V tem primeru občine v odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo povzamejo iz predpisa, ki določa povprečne stzroške opremljanja zemljišč s komunalno opremo in same ne določajo stroškov obstoječe komunalne opreme. Ostale podlage občine določijo tako kot je predpisano v predhodnem členu. S tem je priprava podlag za odmero komunalnega prispevka za občine veliko lažja in cenejša. V

Povprečne stroške opremljanja zemljišč s komunalno opremo na enoto mere in izračun komunalnega prispevka v primeru uporabe nadomestnih podlag podrobneje predpiše minister

**K 232. členu (odmera komunalnega prispevka):**

Člen jasno določa vse situacije, kdaj se lahko odmeri komunalni prispevek za novo komunalno opremo in kdaj za obstoječo komunalno opremo. Vsi primeri so podrobneje razdelani v členih v nadaljevanju.

Vsebina člena združuje vsebino odmere komunalnega prispevka, ki je skupna v vseh primerih odmere (izdaja odmerne odločbe s strani občine in pritožba na župana). Če se komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo odmerja zaradi graditve objekta, ki se posredno priključuje na obstoječo komunalno opremo preko nove komunalne opreme iz programa opremljanja se izda ena odmerna odločba, s katero se odmeri komunalni prispevek za obstoječo in novo komunalno opremo. Pri tem se za obstoječo komunalno opremo odmeri le pripadajoč komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki se določi v skladu s podzakonskim predpisom, ki ureja izračun komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Poslovanje za potrebe odmere komunalnega prispevka zaradi graditve in legalizacije objekta bo potekalo preko sistema eGraditve v okviru prostorskega informacijskega sistema.

**K 233. členu (odmera komunalnega prispevka zaradi gradnje objekta):**

Člen ureja odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objektov. Do sedaj je veljalo, da se komunalni prispevek odmerja pred izdajo gradbenega dovoljenja, saj je bilo treba pred izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokazilo o poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka. Nova ureditev ne predvideva več odmere komunalnega prispevka znotraj postopka izdaje gradbenega dovoljenja, pač pa se odmera prestavi na čas po dokončnosti oziroma pravnomočnosti gradbenega dovoljenja in sicer se veže na prijavo začetka gradnje enostavnega, nezahtevnega, manj zahtevnega in zahtevnega objekta in na uporabno dovoljenje kadar gre za spremembo namembnosti objekta.

S predlagano ureditvijo se bo skrajšal čas postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja, zaradi česar bodo investitorji hitreje prišli do gradbenega dovoljenja.

Investitorjem bo omogočeno tudi pridobivanje kreditov za namen plačila komunalnega prispevka. Pridobitev kreditov je namreč praviloma vezana na izdano gradbeno dovoljenje, zato imajo investitorji v sedanjem sistemu, ko je plačilo komunalnega prispevka potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja, težave pri pridobivanju kredita za del investicije, ki je vezana na plačilo komunalnega prispevka.

Prav tako bodo odpravljene težave s podatki, ki jih občina potrebuje za odmero komunalnega prispevka. Tekom prakse se je izkazalo, da so ti podatki zaradi vsebinsko pomanjkljive projektne dokumentacije, spreminjanja projektne dokumentacije v času postopka izdaje gradbenega dovoljenja, manipuliranja investitorjev s predlaganjem prilagojene projektne dokumentacije za potrebe odmere komunalnega prispevka in odstopanja projektne dokumentacije za izvedbo glede na izdano gradbeno dovoljenje, pogosto niso realni, občinam pa povzročajo dodatno delo in obremenitve.

Komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi gradnje objekta odmeri občinski upravni organ:

‒ na zahtevo investitorja po dokončnosti ali pravnomočnosti gradbenega dovoljenja pred prijavo začetka gradnje nezahtevnega, manj zahtevnega ali zahtevnega objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev,

‒ na zahtevo investitorja po dokončnosti ali pravnomočnosti gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti manj zahtevnega ali zahtevnega objekta pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za spremembo namembnosti objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev,

‒ na zahtevo investitorja po dokončnosti ali pravnomočnosti gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti nezahtevnega objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev,

‒ na zahtevo investitorja pred prijavo začetka gradnje enostavnega objekta, ki je stavba, razen če občina predpiše občinsko oprostitev plačila komunalnega prispevka za enostavne objekte.

Z novo ureditvijo bodo občine odmerjale komunalni prispevek za ureditev, za katero je bilo izdano gradbeno dovoljenje, zato izigravanje investitorjev ne bo možno. Občine bodo odmerile komunalni prispevek na podlagi:

‒ projekta za izvedbo del, če gre za gradnjo manj zahtevnega, zahtevnega objekta ali za rekonstrukcijo objekta,

‒ dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljena za nezahtevne objekte, če gre za gradnjo nezahtevnega ali rekonstrukcijo objekta ,‒ dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti objekta, če gre za spremembo namembnosti objekta.

V Gradbenem zakonu je predpisan začetek prijave gradnje za enostavbe stavbe. S tem je občini dana možnost, da odmeri komunalni prispevek tudi za te objekte, razen, če bo zanje predpisala zakonsko oprostitev plačila komunalnega prispevka.

Poslovanje za potrebe odmere komunalnega prispevka zaradi graditve bo potekalo preko sistema eGraditve v okviru prostorskega informacijskega sistema. Predpisana bo enotna vloga za odmero komunalenga prispevka, ki jo bo Investitor vložil v elektronski obliki preko sistema eGraditev.

Člen določa dokumentacijo, ki jo mora priložiti investitor, da je vloga za odmero komunalnega prispevka popolna.

Investitor ali njegov pooblaščeni zastopnik bo dokumentacijo za odmero komunalnega prispevka vložil v sistem eGraditev. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, gradbeno dovoljenje in mnenja bodo v sistemu eGarditev že evidentirana zaradi predhodnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja. V sistem eGraditev bo investitor lahko predložili tudi podatke o morebitnih preteklih vlaganjih oziroma morebitnih že poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka. Občina bo tako vso potrebno dokumentacijo za odmero pridobila iz sistema eGraditev. S poslovanjem preko sistema eGraditev se bo obseg vsebinsko nepopolnih vlog bistveno zmanjšal, občina bo imela na voljo vse relevantne podatke za odmero, zato se bo čas potreben za odmero bistveno skrajšal.

Zakon omogoča, da investitor vlogo za odmero še naprej vloži tudi na občino

Občina odmeri komunalni prispevek v roku 15 dni od popolne vloge, razen, če gre za enostavne objekte, kjer je rok za odmero 8 dni od popolne vloge.

Občina najkasneje naslednji dan po plačilu komunalnega prispevka v sistem eGraditev vloži potrdilo o plačanem komunalnem prispevku oziroma potrdilo, da so poravnane obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka.

Prijava začetka gradnje oziroma pridobitev uporabnega dovoljenja v primeru spremembe namembnosti objekta bo torej možna šele, ko bo občina v sistem eGraditev zavedla, da je komunalni prispevek poravnan.

Če občina v zakonskem roku ne izda odmerne odločbe oziroma ne odloči o morebitni pritožbi, plačilo komunalnega prispevka ni več pogoj za prijavo začetka gradnje oziroma ni pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja, če gre za spremembo namembnosti objekta. Kljub navedenemu pa je zavezanec po izdaji odmerne odločbe oziroma po odločitvi na drugi stopnji komunalni prispevek še vedno dolžan poravnati, saj obveznost plačila komunalnega prispevka še vedno ostaja. Komunalni prispevek je dolžan investitor poravnati najkasneje pred priključitvijo na komunalno opremo, saj ga upravljavec komunalne opreme v nasprotnem primeru ne sme priključiti.

Vsebina obrazca za vlogoeza odmero komunalnega prispevka in obrazcev s podatki za odmero komunalnega prispevka bodo podrobneje določeni s podzakonskim predpisom.

**K 234. členu (odmera komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti):**

Člen ureja odmero komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti.

Kadar se komunalni prispevek odmerja zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča s komunalno opremo, odmeri pristojni občinski organ komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo po uradni dolžnosti. Gre za izjemo in poenostavitev v primerjavi s prej veljavnimi predpisi.

Bolj natančno kot do sedaj so določeni pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da se komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti lahko odmeri. Občina lahko odmeri komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča šele potem, ko je komunalna oprema zgrajena in je za njo pridobljeno uporabno dovoljenje oziroma ko je predana v upravljanje, če gradbeno dovoljenje za gradnjo komunalne opreme ni potrebno, ter je možno izvesti priključitev objekta nanjo. V primeru, če se priključki gradijo sočasno z gradnjo javnega sistema, odmera še ni možna, saj izboljšanje opremljenosti še ni zagotovljeno.

Pri odmeri komunalnega prispevka zaradi izboljšanja opremljenosti se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta določi na podlagi podatkov iz uradnih evidenc. Dodana je možnost, da lahko zavezanec dokaže manjšo zmogljivost objekta, kot bi bila določena glede na podatke iz uradnih evidenc, vendar le pod pogojem, če vloži popolno vlogo za spremembo tega podatka v uradni evidenci. V tem primeru občina uporabi podatke iz elaborata za vpis v uradno evidenco. Če podatki iz uradne evidence niso razvidni, občina zavezanca pozove, da jih posreduje.

Komunalni prispevek zaradi izboljšanja opremljenosti lahko občina odmeri najpozneje v dveh letih od izboljšanja opremljenosti stavbnega zemljišča oziroma najkasneje v dveh letih od dejanske priključitve objekta na javno omrežje, pri čemer rok prične teči z dnem pridobitve uporabnega dovoljenja. Če za gradnjo komunalne opreme gradbeno dovoljenje ni potrebno začne rok teći z dnem, ko je zgrajena komunalna oprema predena v upravljanje. Namen določitve roka je odpraviti prakso nekaterih občin, ki so odmerjale komunalni prispevek tudi po 5 ali več letih. V skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19) se mora obstoječi objekt v aglomeraciji priklopiti na javno kanalizacijo in čistilno napravo najkasneje v šestih mesecih po začetku obratovanja, kar je znotraj roka dveh let.

**K 235. členu (odmera akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo):**

Člen ureja odmero akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Mehanizem akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo občini omogoča povrnitev dela stroškov, ki jih je vložila v opremljanje stavbnih zemljišč. Stroške lahko občina dobi povrnjene takoj, ko zemljišče izpolnjuje pogoje za razvrstitev v najvišjo razvojno stopnjo – urejena zazidljiva zemljišča. Na ta način občina ni v celoti odvisna od investicijske namere posameznika, ki je časovno lahko zelo odmaknjena od trenutka, ko občina vloži sredstva in opremi stavbna zemljišča.

Občina lahko odmeri akontacijo komunalnega prispevka po uradni dolžnosti, in sicer na območjih, kjer je vsa komunalna oprema iz programa opremljanja že zgrajena in predana v upravljanje. Akontacija komunalnega prispevka se odmeri od površine urejenega zazidljivega zemljišča in se upošteva pri odmeri komunalnega prispevka zaradi graditve.

**K 236. členu (odmera komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta):**

Člen ureja odmero komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta kot jo določa Gradbeni zakon. ZUreP-2 odmere komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta ni določal. Nova ureditev predvideva odmero komunalnega prispevka zaradi legalizacije objektov znotraj postopka izdaje odločbe o legalizaciji ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja.

Občina odmeri komunalni prispevek zaradi legalizacije objekta na zahtevo investitorja. Investitor lahko vloži vlogo za odmero komunalnega prispevka, ko pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda potrdilo, da so izpolnjeni vsi ostali pogoji za izdajo odločbe o legalizaciji objekta ali dovoljenja za objekt daljšega obstoja, kot ju določajo predpisi, ki urejajo graditev, razen pogoja poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka. Taka določba odpravlja težave, ki se pojavljajo v praksi, ko lastnik objekta, plača komunalni prispevek, nato pa upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da legalizacija objekta ni možna, zato mora občina komunalni prispevek vrniti.

Poslovanje za potrebe odmere komunalnega prispevka zaradi legalizacije objektov bo potekala preko sistema eGraditve v okviru prostorskega informacijskega sistema. Predpisana bo enotna vloga za odmero komunalnega prispevka, ki jo bo Investitor vložil v elektronski obliki preko sistema eGraditev.

Člen določa dokumentacijo, ki jo mora priložiti investitor, da je vloga za odmero komunalnega prispevka popolna.

Investitor ali njegov pooblaščeni zastopnik bo dokumentacijo za odmero komunalnega prispevka vložil v sistem eGraditev. Dokumentacija za legalizacijo kot jo določajo predpisi, ki urejajo graditev bo v sistemu eGraditev že evidentirana zaradi upravnega postopka legalizacije. V sistem eGraditev bo investitor lahko predložili tudi podatke o morebitnih preteklih vlaganjih oziroma morebitnih že poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka. Občina bo tako vso potrebno dokumentacijo za odmero pridobila iz sistema eGraditev. Zakon omogoča, da lahko investitor vlogo za odmero vloži tudi pri občinskemu upravnemu organu.

Občina pri odmeri komunalnega prispevka zaradi legalizacije, poleg podatkov iz dokumentacije priložene k vlogi za odmero komunalnega prispevka, po potrebi uporabi tudi podatke iz uradnih evidenc. Če objekt še ni vpisan v uradne evidence, se lahko uporabijo tudi podatki iz elaborata za evidentiranje, pod pogojem, da je vložena popolna vloga za vpis v uradno evidenco.

Občina odmeri komunalni prispevek v roku 15 dni od popolne vloge. Občina najkasneje naslednji dan po plačilu komunalnega prispevka v sistem eGraditev vloži potrdilo o plačanem komunalnem prispevku oziroma potrdilo, da so poravnane obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka. Izdaja odločbe o legalizaciji oziroma izdaja dovoljenja za objekta daljšega obstoja je možna le, če je so poravnane obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka.

Če občina v zakonskem roku ne izda odmerne odločbe oziroma ne odloči o morebitni pritožbi, plačilo komunalnega prispevka ni več pogoj za legalizacijo objekta. Kljub navedenemu pa je zavezanec po izdaji odmerne odločbe oziroma po odločitvi na drugi stopnji komunalni prispevek še vedno dolžan poravnati, saj obveznost plačila komunalnega prispevka še vedno ostaja.

Vsebina obrazca za vlogo za odmero komunalnega prispevka in obrazca s podatki o objektu bodo podrobneje določeni s podzakonskim predpisom.

**K 237. členu (odmera komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta):**

Člen ureja odmero komunalnega prispevka zaradi priključitve obstoječega objekta. Dodan je na podlagi odzivov iz prakse, saj občine do sedaj niso imele pravne podlage za odmero komunalnega prispevka v primeru, ko se je obstoječ objekt priključil na novo vrsto obstoječe komunalen opreme, pa ni pri tem šlo za izboljšanje opremljenosti zemljišča.

Komunalni prispevek zaradi priključitve obstoječega objekta se odmeri na zahtevo lastnika objekta, pred priključitvijo obstoječega objekta na novo vrsto komunalne opreme, na katero do tedaj še ni bil priključen.. Odmera komunalnega prispevka zaradi priključitve ni enaka odmeri zaradi izboljšanja opremljenosti. V primeru (naknadne) priključitve je možnost za priklop komunalne opreme obstajala, pa priklop ni bil obvezen in ga investitor ali lastnik objekta tudi ni izvedel določeno časovno obdobje.

Pri odmeri komunalnega prispevka iz prejšnjega odstavka se podatek o zmogljivosti in namembnosti objekta pridobi iz uradnih evidenc. Če zavezanec dokaže, da je dejanska zmogljivost objekta manjša od zmogljivosti navedene v uradnih evidencah, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva zmogljivost iz elaborata za vpis v uradno evidenco, pod pogojem, da je vložena popolna vloga za vpis spremembe v uradno evidenco. Če podatki iz niso navedeni v uradni evidenci, občina pozove zavezanca, naj mu predloži podatke iz prejšnjega odstavka

**K 238. členu (obročno odplačevanje komunalnega prispevka):**

Člen ureja obročno odplačevanje komunalnega prispevka. Komunalni prispevek spada med obvezne nedavčne dajatve, kar pomeni, da neposredna uporaba 77. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US) ni možna, zato je potrebno določiti pravila posebej.

Občina lahko predpiše možnost obročnega plačevanja komunalnega prispevka v primeru odmere komunalnega prispevka:

– zaradi izboljšanja opremljenosti zemljišča in

– akontacije komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Odločitev občine ali bo predpisala moćnost obročnega odplačevanja je v celoti prepuščena občini, Občina lahko predpiše obročno odplačevanje v odloku v katerem določi podlage za odmero komunalnega prispevka ali v samostojnem odloku. Kriteriji za obročno odplačevanje, ki jih predpiše občina, morajo biti enaki v celotni občini.

V primeru obročnega odplačevanja komunalnega prispevka se komunalni prispevek plača v enakih zaporednih mesečnih obrokih. Občina glede na vrednost odmerjenega komunalnega prispevka predpiše število zaporednih obrokov oziroma najdaljšo dobo odplačevanja in najmanjšo višino posameznega obroka ter morebitne pogoje za odobritev obročnega odplačevanja.

Določena je najdaljša doba odplačevanja in najmanjši znesek obroka, ki ga lahko pedpiše občina.

Možnost obročnega odplačevanja, razen če gre za obročno odplačevanje v primeru odmere zaradi izboljšanja opremljenosti in znesek ne presega 3.500 EUR, mora zavezanec za plačilo komunalnega prispevka ustrezno finančno zavarovati. Stroški finančnega zavarovanja bremenijo dolžnika.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka mora vložiti vlogo za obročno odplačevanje komunalnega prispevka najkasneje do dne zapadlosti obveznosti plačila komunalnega prispevka.

Občina o vlogi za obročno odplačevanje odloči s sklepom. V primeru odobritve obročnega odplačevanja občina z zavezancem za plačilo komunalnega prispevka sklene pogodbo, v kateri se natančno opredelijo pogoji obročnega doplačevanja.

Če je obročno odplačevanje daljše od 12 mesecev, se zaračunajo obresti.

**K 239. členu (pogodba o priključitvi):**

Člen ureja pogodbo o priključitvi. Pogodba o priključitvi je pogodba, s katero se zavezanec in občina dogovorita, da bo lahko občina odmerila komunalni prispevek za novo komunalno opremo, še preden bo komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje pod pogojem, da bo zagotovila opremljanje stavbnih zemljišč do določenega roka. Pogodba o priključitvi se lahko sklene tudi, če občina še nima vključenih sredstev za opremljanje v načrt razvojnih programov občinskega proračuna za tekoče in prihodnje leto.

Instrument pogodbe o priključitvi se lahko uporabi predvsem v primerih, ko ima občina predvideno gradnjo komunalne opreme v programu opremljanja, a zemljišč še ni opremila, investitor pa želi graditi, vendar to ni možno, ker zemljišče ni komunalno opremljeno in zato pred upravnim organom za gradbene zadeve ne more izkazati zagotovitve minimalno komunalne oskrbe. V ta namen skleneta občina in zavezanec pogodbo o priključitvi, občina pa lahko zavezancu vnaprej odmeri komunalni prispevek (še preden je komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje) in si s tem čim prej zagotovi sredstva za opremljanje zemljišč oziroma si zagotovi čim prejšnjo povrnitev sredstev. Člen določa vsebino te pogodbe in obveznosti strank. Na podlagi sklenjene pogodbe o priključitvi investitor pred upravnim organom za gradbene zadeve izkazuje minimalno komunalno oskrbo v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

**K 240. členu (zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo):**

Člen ureja zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka. Zakonske oprostitve plačila komunalnega prispevka mora občina upoštevati ne glede na njene predpise.

Glede na do sedaj veljavno ureditev je sedaj bolj jasno določeno, da oprostitve za gospodarsko javno infrastrukturo niso vezane na stavbe. Za ostale objekte gospodarske javne infrastrukture je v prilogi podzakonskega predpisa, ki določa odmero komunalnega prispevka splošno določeno, za katere objekte se komunalnega prispevka ne plača (ceste, vodovod, kanalizacija, itn). V teh primerih do odmere komunalnega prispevka sploh ne pride, zato ne moremo govoriti o oprostitvi.

Glede na veljavno ureditev z novim zakonom ni več predpisana zakonska oprostitev za enostavne objekte in pomožne nezahtevne objekte, ki nimajo samostojnih priključkov in se gradijo kot pomožni objekti. Ti dve pavšalni določbi se v praksi nista izkazali za najbolj primerno in se ni uporabljala za namene za katere je bila mišljena (izrabljanje posrednega priključevanja preko drugih objektov zaradi oprostitve komunalnega prispevka v npr. kampih, skladiščih, garažnih stavbah in podobno). Z vidika zagotavlajnja enakopravnosti inevstitorja je najprimernejše merilo za odmero izpolnjevanje pogoja glede zavezanca za plačilo komunalenga prispevka. Kljub temu, da sta določbi glede oprostitve za enostavbe in nezahtevne pomožne objekte črtani, pa se s spremembo člena, ki določa občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka dopusti, da odločitev glede oprostitve plačila komunalnega prispevka za enostavne objekte (stavbe) sprejmejo občine same.

Dodatno je predpisana zakonska oprostitev za vse objekte katerih investitor je občina ali pravna oseba javnega prava, katere ustanoviteljica je občina. Če je občina ali ali pravna oseba javnega prava, katere ustanoviteljica je občina investitor le za del objekta, se oprostitev upošteva le za ta del objekta. Zakonska oprostitev v primeru, če je investitor občina, ne pomeni prelaganje obveznosti na druge investitorje.

**K 241. členu (občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka):**

Člen ureja občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka. Občinske oprostitve veljajo le, če jih občina predpiše z odlokom. Občina določi občinske oprostitve ob upoštevanju upoštevanju razvojnih dokumentov, torej glede na to, kakšne so njene razvojne težnje (gospodarski razvoj, kmetijstvo, priseljevanje – nova stanovanja, ipd.)

V primerjavi s do sedaj veljavnimi predpisi imajo občine na razpolago večji nabor možnih oprostitev v primeru odmere komunalenga prispevka za obstoječo komunalno opremo. Občine lahko predpišejo občinsko oprostitev za vse vrste stanovanjskih (do višine 50%) in nestanovansjkih stavb (do višine 100%), v skladu s predpisi, ki urejajo uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov. Občine, ki podpirajo zgoščevanje, imajo možnost predpisati delno oprostitev plačila komunalenga prispevka za obstoječo komunalno opremo do višine 50 % za prizidavo ali rekonstrukcijo obstoječega objekta.

Ker je črtana zakonska oprostitev za enostavne objekte je občinam dana možnost, da predpišejo delno ali celotno oprostitev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo za stavbe, ki so enostavni objekti in se gradijo kot pomožni objekti na gradbeni parceli ali pripadajočem zemljišču osnovnega objekta.

V primerjavi s do sedaj veljavnimi predpisi je črtana določba, ki določa da, mora občina oproščena sredstva v enaki višini nadomestiti iz nenamenskih prihodkov občinskega proračuna. Gre za nepotrebno nalaganje obveznosti občini, da iz ene proračunske postavke preliva sredstva v drugo proračunsko postavko. S tem se odpravi neskladje s predpisi s področja javnih financ.

V primeru, če občina predpiše občinske oprostitve plačila komunalnega prispevka, ne gre za prelaganje obveznosti na preostale investitorje, pač pa le za odpovedovanje občine prihodkom iz naslova komunalnega prispevka.

Pogoji in kriteriji za občinske oprostitve komunalnega prispevka enaki na celotnem območju občine. Občine morajo pri določanju oprostitev upoštevati načelo enakopravnosti zavezancev za plačilo komunalnega prispevka na območju občine in preprečiti individualno obravnavo oziroma ne smejo dopustiti, da bi nekomu bilo oproščeno plačilo komunalnega prispevka, drugi osebi v istovrstni situaciji pa ne.

**K 242. členu (upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti plačila komunalnega prispevka):**

Člen ureja upoštevanje preteklih vlaganj v komunalno opremo in že poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka. Gre za dva različna primera. Do sedaj je bilo predpisano le upoštevanje preteklih vlaganj. Upoštevanje poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka je na novo predpisano, ker zakon v primerjavi z do sedaj veljavnimi predpisi ne določa več možnosti vračila komunalnega prispevka.

V prvem odstavku je tako predpisano, da mora občina investitorju, če ta plača komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo zaradi graditve, pa ne prijavi začetka gradnje ali mu gradbeno dovoljenje preneha veljati, poravnane obveznosti iz naslova plačila komunalenga prispevka upoštevati pri naslednji gradnji. Poravnane obveznosti se lahko upoptevajo investitorju in njegovim pravnim naslednikom, in sicer največ 20 let od izvedenega plačila. Pri tem velja, da se ne upošteva dejanski plačan znesek, temveč se upošteva za kolikšno površino gradbene parcele in kolikšno zmogljivost je bil komunalni prispevek že poravnan.

V tretjem odstavku je občini naloženo, da mora upoštevati pretekla vlaganja ali že poravnane obveznosti komunalnega prispevka, če gre za odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta na predmetnem zemljišču. Do sedaj je veljalo, da je odločitev o upoštevanju odstranjenih objektov pri odmeri komunalnega prispevka v domeni občin, vendar pa se je v praksi izkazalo, da prepuščanje odločitve občini na ravni države povzroča neenakopravnost med zavezanci.

Četrti odstavek ureja upoštevanje preteklih vlaganj za posamezne vrste komunalne opreme (npr. vlaganje v zasebne vodovode, ki jih občina prevzema). Pri prevzemu so upoštevanja preteklih vlaganj lahko deležni investitorji v zasebni vodovod in njihovi pravni nasledniki, ne pa novi zavezanci, ki bi se na tako prevzet (zdaj javni) sistem priklapljali naknadno.

Peti odstavek daje občini možnost, da v primeru odmere komunalnega prispevka zaradi izboljšanje opremljenosti zemljišča upošteva pretekla vlaganj v individualne sisteme za komunalno samooskrbo (npr. malo čistilno napravo), pogoj je le, da to določi v odloku.

Zaradi zagotavljanja enakopranosti zavezencev morajo biti pogoji in kriteriji riji za upoštevanje preteklih vlaganj in že poravnanih obveznosti enaki na celotnem območju občine.

Šesti odstavek določa upoštevanje morebitnih že poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka v primeru legalizacije objekta daljšega obstoja, na zemljišču na katerem je sicer bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje a se je objekt zgradil v nasprotju z njim. Če obstaja dokazilo (lahko tudi zgolj navedba v izdanem gradbenem dovoljenju), da je bil komunalni prispevek za objekt za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje v preteklosti poravnan, mora občina to upoštevati pri odmeri komunalnega prispevka. Pri tem velja, da se ne upošteva dejanski plačan znesek, temveč se upošteva za kolikšno površino gradbene parcele in kolikšno zmogljivost je bil komunalni prispevek že poravnan.

Sedmi odstavek določa upoštevanje poravnanega komunalnega prispevka za objekte zgrajene pred 31. decembrom 1967, za katere se skladu s 197. členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) šteje, da imajo uporabno dovoljenje.

Namen te določbe je odpraviti različno prakso do katere prihaja pri legalizacijah objektov in upoštevanju preteklih vlaganj v primeru odstranitve in novogradnje objekta.

**K 243. členu (namenska poraba sredstev zbranih s komunalnim prispevkom):**

Člen ureja obvezno porabo sredstev iz naslova komunalnega prispevka kot namenski vir za gradnjo komunalne opreme.

**K 244. členu (prispevek za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme za začasne objekte):**

Člen ureja plačilo dajatve za začasne začasne nujne in začasne skladiščne objekte v skladu s predpisi, ki urejajo graditev v primeru, da se ti priključujejo oziroma uporabljajo komunalno opremo. Začasni objekti na gradbišču in začasni sezonski objekti so izključeni iz odmere prispevka za začasne objekte.

Zavezanec za plačilo prispevka za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme za začasne objekte je investitor začasnega objekta, če so izpolnjeni pogoji za zavezanca za plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Postopek odmere se vodi smiselno na enak način kot odmera za graditev objektov ali odmera zaradi priključitve obstoječega objekta..

Plačilo prispevka za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme je pogoj za priključitev začasnega objekta na posamezno vrsto komunalne opreme oziroma začetek uporabe posamezne vrste komunalne opreme. Pristojni izvajalec gospodarske javne službe lahko priklopi začasni objekt na posamezno vrsto komunalne opreme, ko pridobi potrdilo od občine o poravnanih obveznostih iz naslova plačila prispevka za uporabo obstoječe komunalne opreme. Ne glede na navedeno se lahko prispevek za začasne objekte, če se postavi objekt ob izrednem dogodku in je potrebna hitra zagotovitev komunalne oskrbe, plača tudi po priključitvi objekta na komunalno opremo.

Višina prispevka je določena enotno za vse občine. Določi se glede na zmogljivost in predvideni čas postavitve začasnega objekta ob uporabi povprečnih stroškov opremljanja zemljišč s komunalno opremo na enoto mere.Natančen izračun prispevka za začasne objekte se določi z uredbo.

V primeru, če se na zemljišču na katerem je postavljen začasni objekt pridobi gradbeno dovoljenje za trajen objekt, se pri odmeri komunalnega prispevka zaradi graditve upošteva plačan prispevek za začasno uporabo obstoječe komunalne opreme in sicer kot del poravnanega komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Pri tem se upošteva plačan znesek.

**K 245. členu (namen takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče):**

Taksa na neizkoriščena stavbna zemljišča je posebna taksa, katere namen je aktivacija stavbnih zemljišč, ki so komunalno razvita in pripravljena za nadaljnji prostorski/gradbeni razvoj, vendar pa niso izkoriščena. Taksa zasleduje namen racionalne rabe prostora, ki je eno temeljnih pravil tega zakona, in razvoja stavbnih zemljišč kot temeljnega elementa zemljiške politike, ki je namenjen temu, da se zemljišče s načrtovalskimi in drugimi ukrepi pripelje do realizacije gradnje. Cilj ukrepa je aktivacija zemljišč, ki so z javnimi vlaganji prišla do ustrezne razvojne stopnje, nato pa na njej obstala.

**K 246. členu (neizkoriščeno stavbno zemljišče):**

Člen definira, kaj se šteje za neizkoriščeno stavbno zemljišče. Gre za kumulativne pogoje, in sicer mora zemljišče biti v najvišji razvojni stopnji, na njem ne sme biti izdano veljavno gradbeno dovoljenje, bodisi samo ali skupaj z ostalimi zemljišči mora izpolnjevati pogoje glede gradbene parcele in nahajati se mora v območju, ki ga je občina določila za plačevanje takse.

Z ukrepom takse je smotrno investitorja začeti spodbujati h gradnji, saj zemljišče ob predhodnih vlaganjih občine ostaja pasivno, posledično pa se večajo pritiski na nove komplekse stavbnih zemljišč. Kot pogoj oziroma trenutek, do katerega se plačuje taksa, je določeno gradbeno dovoljenje. Zaradi individualne narave odločbe je podan tudi pogoj, da mora zemljišče takega lastnika bodisi samo, bodisi skupaj z njegovimi ostalimi sosednjimi zemljišči, izpolnjevati pogoj glede velikosti gradbene parcele (lastništvo namreč ni pogoj, da se zemljišče skladno z določbami tega zakona o razvojnih stopnjah stavbnih zemljišč šteje za urejeno zazidljivo zemljišče). Kot ključen element pa je predvidena tudi splošna razvojna odločitev občine, na katerih območjih bo izvajala ta ukrep, saj ni zamišljen, da se uporablja za vsa zemljišča take razvojne stopnje v občini, ampak na območjih, kjer to diktira prostorski razvoj (glej naslednji člen oziroma obrazložitev).

**K 247. členu (območje plačevanja takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče):**

Območje, na katerem bo izvajala ta ukrep zemljiške politike, določi občina z odlokom. Vsebinsko gledano bo občina ta ukrep izvajala na območjih, kjer taka potreba izhaja iz zastavljenih ciljev prostorskega razvoja, kot izhajajo iz prostorskih in drugih razvojnih aktov, (sektorskih razvojnih strategij in različnih programov), trendov prostorskega razvoja, ki jih mora v ta namen spremljati, in poznavanja bilance zemljišč. Ti cilji, trendi in stanje bodo občini skupaj kazali, da je na določenem območju obstaja potreba po tovrstnem ukrepanju. Zaradi narave ukrepa mora biti območje, na katerem se izvaja, določeno tako natančno, da je možno zemljišča identificirati v katastru, postopkovno gledano pa lahko občina ta območja določi v OPN, ali pa s posebnim odlokom, pri katerem pa se zaradi zagotavljanja javnosti, ki je v postopku OPN zagotovljena, terja ustrezno javno razgrinjanje odloka pred sprejemom.

**K 248. členu (zavezanec za plačilo takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče):**

Zavezanec za plačilo takse je vsakokratni lastnik zemljišča oziroma imetnik stavbne pravice na njem kot oseba, ki lahko aktivira zemljišče in pristopi h gradnji. Status zemljišča oziroma tek roka, od katerega je zanj možno uporabiti takso, je neodvisen od pravnega prometa z zemljiščem. Taksa bo bremenila tistega, ki na urejenem zazidljivem zemljišču ob nastopu tri-letnega roka, odkar je to zemljišče tako (kar je razvidno iz evidence) še ne bo imel prijavljenega začetka gradnje.

**K 249. členu (višina takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče):**

Višino takse bo določila občina z odlokom, zakon pa ji pri tem kot pogoj določa upoštevanje podrobnejše namenske rabe prostora, višino pa zamejuje na 0,3 EUR na m2 zemljišča, obračunava pa se letno.

**K 250. členu (odločba o odmeri takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče):**

O višini takse se odloči z odločbo, o zemljiščih, za katera se plačuje ta taksa, pa občina vodi javno evidenco.

**K 251. členu (oprostitve):**

Taksa se ne plačuje za občinska zemljišča, prav tako pa se ne plača za tisto leto, v katerem je zavezanec na njem prijavil začetek gradnje.

**K 252. členu (pripadnost in namenskost sredstev):**

Prihodki iz takse pripadajo občini in so namenski vir ukrepov zemljiške politike.

**K 253. členu (obveznosti na območju prenove):**

Člen ureja obveznosti lastnikov nepremičnin na območju, kjer je izdelan OPPN za prenovo ter način uresničevanja sprememb na nepremičninah, sploh kadar ta omejuje uporabo nepremičnin. Poudarek je dan urejanju razmerij med občino kot nosilko prenove in lastniki zemljišč, s specifiko bivanja in opravljanja dejavnosti. Zadnji odstavek ureja vprašanje vključevanja javnosti in drugih deležnikov v postopek prenove.

**K 254. členu (nove dejavnosti v območju prenove):**

Člen ureja spremembo dejavnosti in rab območij in objektov, katerim zaradi pomena pomembni z vidika ohranjanja naravnih vrednot in kulturne dediščine, ni primerno ohranjati obstoječih dejavnosti.

**K 255. členu (namen odreditve vzdrževanja):**

Prostorski akti se izvajajo v polju svobodne odločitve investitorjev za gradnjo. Njihova uporaba je torej obvezna takrat, ko pride do odločitve za gradnjo, na samo odločitev pa ne vplivajo. Ne glede na to pa obstajajo primeri, ko je smiselno predpisati tudi možnost, da se odločitev za gradnjo izvzame iz prostega polja gospodarske pobude in se jo zaradi zasledovanja javnega interesa odredi. Nabor t.i. urbanističnih zapovedi je v primerjalnih ureditvah dobro poznan in obsega celo paleto možnosti, od odreditve celovite gradnje v določenih rokih, pa do odreditve vzdrževanja ustreznega stanja nepremičnin, kot je to urejeno v tem in naslednjih členih. Zapoved, ki bi se nanašala na celotno realizacijo gradbenega namena (npr, da morajo investitorji objekte zgraditi v roku dveh let od sprejema prostorskega akta) bi po mnenju predlagateljice predstavljalo prevelik poseg v svobodno pobudo posameznikov, niti ni potreben ukrep. Po drugi strani pa je vzdrževanje objektov in urejenosti nepremičnin glede na stanje stavbnega fonda potreben ukrep, ki so ga občine pri urejanju prostora pogrešale.

**K 256. členu (razlogi za odreditev vzdrževalnih del):**

Vzdrževalna dela se lahko odredi v primeru, ko ima nepremičnina (torej sam objekt, pa tudi njegova okolica z drugimi sestavinami zemljišča, lahko tudi mesto bodočega objekta – gradbena jama) kvaren vpliv na podobo naselja ali da ovira redno rabo okoliških javnih površin, pri čemer pa ne gre za nevarno gradnjo po zakonu, ki ureja graditev, ampak predvsem za posledico opustitve redne rabe in vzdrževanja nepremičnine.

**K 257. členu (merila za ugotovitev kvarnega vpliva):**

Kvarni vpliv nepremičnine je v osnovi subjektivna kategorija, zato je za potrebe odreditve vzdrževanja, ki pravzaprav posega v lastninsko pravico lastnika nepremičnine, treba ta kvarni vpliv opredeliti s kriteriji, ki omogočajo njegovo ustrezno ugotovitev in to presojo izvzamejo iz sfere subjektivnih zaznav in opredelitev. Da bi lahko govorili o kvarnem vplivu, člen določa dva nabora kriterijev. Prvi se tiče fizičnega stanja nepremičnine same po sebi in neodvisno od njenih vplivov. Drugi se tiče lokacije ali namena nepremičnine in je torej povezan z njenim učinkovanjem na širšo okolico, pri čemer se člen naslanja na kriterije, ki jih ta zakon podaja za pripravo odloka o urejanju podobe naselij in krajine, saj oba instrumenta izhajata iz potreb po urejenem prostoru in iz zavedanja, da niso vse lokacije ali pa objekti taki, ki so potrebni takšnega varstva, temveč je javna korist podana le pri nekaterih lokacijah in pri nekaterih objektih. Šele kombinacija obeh dejavnikov omogoča opredelitev kvarnega vpliva, saj nevzdrževan objekt, ki ne služi nekemu javnemu namenu ali se ne nahaja na lokaciji, kjer lahko negativno vpliva na podobo in delovanje okolice, še ne zadosti oziroma upraviči javne intervencije zoper lastnika.

**K 258. členu (odreditev vzdrževalnih del):**

Občina odredi vzdrževalna dela z odločbo, pri čemer mora biti zadoščeno nekaterim postopkovnim in vsebinskim zahtevam. Ker gre za poseg v lastninsko pravico, mora občina lastnika nepremičnine najprej opozoriti na njeno stanje in na možnost, da bo zoper njega ukrepala, ter v dogovoru najti rešitve za vzpostavitev nepremičnine v primerno stanje, kar je povezano tudi z morebitnimi finančnimi pomočmi. Na to temo lahko občina in lastnik tudi skleneta dogovor. Občina mora prav tako preveriti, ali so izpolnjeni pogoji za interveniranje in odreditev vzdrževanja. Kot pojasnjeno že pri prejšnjem členu, mora biti za izkazanost kvarnega vpliva podan vsaj en pogoj glede stanja samega objekta in en pogoj glede vpliva iz naslova lokacije ali namena objekta. Pri odreditvi vzdrževalnih del bo verjetno posebno vlogo imelo varstvo kulturne dediščine, saj je moč računati, da bo vzdrževanje bolj aktualno pri starejših in potencialno varovanih objektih in pa na lokacijah, ki so pomembne z vidika varstva kulturne dediščine. Posebej je urejeno še postopanje v primeru steka kvarnega vpliva objekta z njegovo nezakonitostjo. Zadnji odstavek glede vprašanj, povezanih z neizvršitvijo odločbe po samem zavezancu, napotuje na uporabo upravne izvršbe na nedenarno obveznost po Zakonu o splošnem upravnem postopku.

**K 259. členu (splošna in posebna raba javnih površin):**

Člen opredeljuje, kaj predstavlja splošno rabo javnih površin. Te so grajeno javno dobro, pri čemer pa je tako s splošno definicijo javnega dobra po Stvarnopravnem zakonu, kot tudi z definicijo grajenega javnega dobra po tem zakonu splošna raba neopredeljena oziroma je prepuščena predpisu, ki opredeljuje posamezno vrsto grajenega javnega dobra. Ker je ta zakon predpis, ki ureja javne površine, v tem členu določa, kakšna je splošna raba teh javnih površin, občini pa omogoča tudi predpisovanje posebne in podrejene rabe teh površin.

Kot posebno kategorijo pa ta člen naslavlja tiste javne površine, ki so v zasebni lasti. Pojem »javne« namreč v tem kontekstu pomeni javno rabo in namen, ne pa lastništva. Javne površine v zasebni lasti v tem smislu so vseprisotne, sploh v bolj urbanih območjih pa si funkcioniranja naselij sploh ne da predstavljati. Pri tem gre za sobivanje javnega in zasebnega, pri čemer slednje na račun prvega ni omejeno ali izvotljen do te mere, da bi lahko govorili o razlaščujoči rabi ali namenu, vendarle pa gre za omejitve zasebne lastnine, ki jo je treba ustrezno pravno urediti v kontekstu grajenega javnega dobra. Zakon zato določa, da je tovrstna raba možna na površinah, ki jih kot take določi občina in da se lahko izvršuje pod določenimi pogoji oziroma pravili

V kombinaciji z definicijo javnih površin iz 3. člena zakona ta člen torej opredeljuje dva osnovna parametra tega konkretnega grajenega javnega dobra; kaj so to javne površine in kakšna je njihova splošna raba, slednjo pa deli na rabo javnih površin v javni lasti, ki je v celoti odvisna od tega, kaj dovoljujejo predpisi, in splošno rabo javnih površin v zasebni lasti, ki je pogojena in omejena tudi z zasebnimi upravičenji.

**K 260. členu (postopek za pridobitev statusa grajenega javnega dobra):**

Določen je postopek pridobitve statusa grajenega javnega dobra tako za državno, kot lokalno raven. Postopek se začne z zahtevo za izdajo ustreznega vladnega sklepa ali občinskega odloka, sledi izdaja tega sklepa oziroma odloka, zaključi pa se z odločbo pristojnega ministrstva ali pristojne občinske službe. Člen določa vsebino zahteve in odločitve o pridobitvi statusa in njegov vpis v zemljiško knjigo z zaznambo javnega dobra.

**K 261. členu (posledice pridobitve statusa grajenega javnega dobra):**

Lastnik ali upravljavec nepremičnine, ki je grajeno javno dobro, mora le-to vzdrževati v stanju, ki omogoča ustrezno rabo, taka nepremičnina pa ne more biti predmet izvršbe, niti ne more biti priposestvovana, kar določajo stvarnopravni predpisi. Pač pa zakon izrecno določa, da lahko država ali občina s takim lastnikom skleneta dogovor glede vzdrževanja takega stanja in opravljanja določenih storitev ali služb, ki so sicer pridržane javnim površinam (zimska služba, košnja, čiščenje) in tako prispevata oziroma lajšata breme, ki ga je zaradi statusa grajenega javnega dobra dolžan nositi lastnik take nepremičnine, z dogovorom pa se lahko uredijo tudi druga vprašanja, kot npr. odgovornost. Lastnik take površine mora biti tudi seznanjen s prostorsko regulacijo teh nepremičnin, da ne bi npr. izvajal posegov v prostor, ki bi zmanjševali možnost splošne rabe. Člen izrecno ureja tudi vprašanje odstopa od dogovora.

**K 262. členu (prenehanje statusa grajenega javnega dobra):**

Člen podobno kot za razglasitev procesira tudi način ukinitve statusa grajenega javnega dobra, status pa se lahko izgubi tudi zaradi havarije nepremičnine ali nadomestitve z drugo nepremičnino, ki ima status grajenega javnega dobra za isti namen splošne rabe.

**K 263. členu (prostorski informacijski sistem):**

Prostorski informacijski sistem se vodi in vzdržuje za opravljanje nalog države in podporo občin ter za omogočanje elektronskega poslovanja na področju urejanja prostora in graditve objektov. Vodenje zbirke podatkov obsega načrtovanje, organiziranje, nadzor nad zbirko podatkov in zagotavljanje dostopa do podatkov. Vzdrževanje pa pomeni vpis, spreminjanje in izbris podatkov v zbirki podatkov. Prostorski informacijski sistem vsebuje podatke, ki so pomembni za opravljanje nalog države in občin na področju urejanja prostora in graditve objektov ter informacijsko podprte sisteme za vodenje, izmenjavo in dostop do podatkov ter storitev. Podrobnejšo določitev vsebine prostorskega informacijskega sistema, način vodenja podatkov in storitev, medopravilnost podatkov in storitev, izmenjavo podatkov ter dostop do podatkov in storitev pa zakon prepušča podzakonskemu predpisu vlade.

Podatki iz prostorskega informacijskega sistema se lahko povezujejo z nepremičninskimi podatki na te načine:

– prek identifikatorja nepremičnine,

– prek grafičnih točk iz katastra nepremičnin,

– prek prostorskega preseka.

Drugi podatki za izvajanje ukrepov zemljiške in prostorske politike so predvsem podatki, ki se ne vodijo v naštetih zbirkah podatkov, vendar se uporabljajo v procesih na področju graditve in prostorskega načrtovanja (npr. podatki o degradiranih območjih).

**K 264. členu (obveznosti udeležencev pri urejanju prostora v okviru prostorskega informacijskega sistema):**

Ministrstva, občine, nosilci urejanja prostora in drugi deležniki na področju urejanja prostora in graditve objektov so dolžni zagotavljati medopravilnost podatkov in storitev. Medopravilnost omogoča povezovanje zbirk prostorskih podatkov in vzajemnega delovanja storitev v zvezi s prostorskimi podatki na način, ki ne zahteva ročnih posegov in da skladen rezultat ter poveča dodano vrednost zbirk prostorskih podatkov in storitev v zvezi s prostorskimi podatki. V primerih, ko je zagotavljanje medopravilnosti med deležniki potrebno detajlneje urediti lahko ministrstvo s posameznimi deležniki sklene dogovore.

**K 265. členu (zbirka prostorskih aktov):**

V zbirki prostorskih aktov se bodo vodili podatki o pravnem stanju v prostoru na podlagi prostorskih aktov vključno s podatki iz postopkov priprave in sprejema prostorskih aktov države in občin. Ustrezne in formalno-tehnično pravilne podatke bodo morali uporabniki preko informacijsko podprtega sistema v zbirko prostorskih aktov posredovati med celotnim procesom priprave, sprejemanja in uveljavljanja.

Podatki v zbirki prostorskih aktov se hranijo trajno zaradi uporabe podatkov v statistične namene, namene poročanja, izvajanje nadzora nad zakonitostjo prostorskega planiranja in načrtovanja na ravni občin ter nadzorstva nad izvajanjem določb državnih prostorskih aktov in za potrebe spremljanja stanja prostorskega razvoja.

**K 266. členu (zbirka podatkov o graditvi objektov):**

Zbirka podatkov o graditvi objektov je zbirka, v kateri se vodijo podatki povezani s postopki graditve in posegov v prostor in s tem povezani upravni akti. V zbirki se vodijo podatki o projektiranem objektu, projektni dokumentaciji in gradbeni parceli, upravnih aktih na področju graditve, podatkih spremljanja procesa gradnje (prijava začetka gradnje, zakoličba objekta, prijava dokončanja gradnje) ter druga dokumentacija v procesu graditve. V zbirki podatkov se vodijo tudi vsi postopki graditve in posegov v prostor. S celovito in ažurno zbirko podatkov o graditvi objektov bomo omogočili transparenten pregled nad načrtovanimi in izvedenimi posegi v prostoru. Zbirko podatkov o graditvi bo vodilo Ministrstvo za okolje in prostor, vzdrževanje pa bodo zagotavljali za izdajo upravnih aktov pristojni upravni organi in druge, z zakonom o graditvi, pristojne osebe.

V zbirki podatkov o graditvi objektov se vodijo osebni podatki. Podatki, ki se štejejo za osebne podatke, se povezujejo in posredujejo v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov.

Podatki v zbirki podatkov o graditvi objektov se hranijo trajno zaradi uporabe podatkov v statistične namene, namene poročanja, izvajanja nadzora nad zakonitostjo in za potrebe spremljanja stanja prostorskega razvoja.

**K 267. členu (evidenca stavbnih zemljišč):**

Evidenca stavbnih zemljišč je večnamenska evidenca. Evidenca stavbnih zemljišč s podatki o pozidanih zemljiščih in s podatki razvojnih stopnjah nepozidanih stavbnih zemljišč predstavlja sistemsko rešitev za spremljanje stanja prostora tako na državni kot tudi na lokalni ravni. Njena dodana vrednost je predvsem v spremljanju procesov in sprememb v prostoru, vrednotenju sprememb v prostoru (lokacija, količina, vrsta in kakovost) ter v odnosu sprememb v prostoru do izraženih potreb različnih deležnikov, načrtovanega stanja na lokalni, regionalni in državni ravni, sprejetih prostorskih in drugih (sektorskih) politik, ki vplivajo na stanje in spremembe v prostoru in ovrednotenje mrtvega kapitala v neizrabljenih zazidljivih zemljiščih. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč omogočajo na področju prostorskega načrtovanja pripravo ustrezne podatkovne in strokovno utemeljene podpore pri pripravi strokovnih podlag za pripravo in izdelavo prostorskih aktov (npr. bilance pozidanih in nepozidanih zemljišč, obseg zemljišč v različnih razvojnih stopnjah), zagotovitev podatkovne podpore pri usklajevanju različnih interesov v prostoru, spremljanje prostorskih učinkov porabe javnih finančnih sredstev (npr. preko sredstev namenjenih za komunalno opremljanje in urejanje prostora v občinskih proračunih) in ustreznejše prostorsko izvedbene pogoje v enotah urejanja prostora (faktorje izrabe, gostote pozidave, ipd.). Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so eden od pomembnejših podatkov za vrednotenje zemljišč. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so pomembni za pripravo ukrepov zemljiške politike pri aktiviranju nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj poselitvenih območij in usmerjanju pozidave (in investicij) na zemljišča v primernih razvojnih stopnjah (ukrepi za usmerjanje na zemljišča višjih razvojnih stopenj, na komunalno opremljena zemljišča). Podatki se uporabljajo za pripravo programov opremljanja zemljišč (ocena potreb po novi komunalni opremi in opredelitev stroškov komunalnega opremljanja) ter posledično pri ustreznejši določitvi višine komunalnega prispevka. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč so podlaga za določitev gradbene parcele.

**K 268. členu (postopek vzdrževanja podatkov iz evidence stavbnih zemljišč):**

Podatke iz evidence stavbnih zemljišč vzdržujejo občine. Podatki iz evidence stavbnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi sprememb, ki so posledica sprejetja posamičnih ali splošnih pravnih aktov s področja urejanja prostora, graditve ali javnih financ ali drugih sprememb v prostoru, ki pomenijo tudi spremembo podatkov v evidenci stavbnih zemljišč. Vsako spremembo podatkov o stavbnih zemljiščih mora občina posredovati v evidenco stavbnih zemljišč najpozneje v treh mesecih od njenega nastanka.

**K 269. členu (postopek uskladitve podatkov iz evidence stavbnih zemljišč na zahtevo lastnika):**

V primeru, da lastnik zemljišča meni, da se podatek iz evidence stavbnih zemljišč na zemljišču v njegovi lasti, ne ujema z dejanskim stanjem, lahko vloži pri občini predlog za uskladitev podatkov na zemljišču v njegovi lasti z dejanskim stanjem. Občina uskladi podatek z dejanskim stanjem kot spremembo podatkov v evidenci stavbnih zemljišč in o tem obvesti lastnika zemljišča (tehnični postopek uskladitve).

**K 270. členu (evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč):**

Evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč je vzpostavljena na podlagi 23. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin. Podatki iz evidence poseljenih zemljišč se prevzemajo v kataster nepremičnin kot pozidana zemljišča za stavbe in druge gradbeno inženirske objekte. Podatki o dejanski rabi cest in železnic se bodo v kataster nepremičnin prevzemale iz evidence dejanske rabe zemljišč javne železniške in javne cestne infrastrukture, ki jo bo na podlagi zakona o evidentiranju dejanske rabe zemljišč javne železniške in javne cestne infrastrukture vodilo ministrstvo pristojno za promet.

**K 271. členu (zbirka območij pristojnosti):**

Za potrebe odločanja v postopkih na področju graditve objektov in prostorskega načrtovanja vzpostavi ministrstvo zbirko območij pristojnosti. Zbirka območij pristojnosti služi kot podporna zbirka podatkov pri storitvah elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja in graditve objektov. Ministrstvo zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke podatkov.

**K 272. členu (zbirka strokovnih podlag):**

Ministrstvo vzpostavi zbirko strokovnih podlag za potrebe postopkov priprave prostorskih aktov in postopkov na področju graditve objektov ter zagotovi tehnične pogoje za vodenje zbirke.

**K 273. členu (seznam zbirk podatkov o pravnih režimih):**

Namen zbirk podatkov o pravnih režimov je voditi podatke o pravnih režimih na državni in lokalni ravni, kar je pristojnost upravljavcev teh zbirk, v prostorskem informacijskem sistemu pa se vodi seznam teh zbirk. Podatki iz zbirk se bodo uporabljali tudi za vključevanje v storitve prostorskega informacijskega sistema. Z navedenim se bo povečala tudi verodostojnost in pravna varnost pri uporabah storitev prostorskega informacijskega sistema.

**K 274. členu (zbirka podatkov o aktih za opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka):**

Člen ureja vzpostavitev zbirka podatkov o aktih za opremljanje stavbnih zemljišč in odmero komunalnega prispevka. V zbirki podatkov se vodijo podatki o območjih opremljanja stavbnih zemljišč, obračunskih območjih posamezne vrste nove komunalne opreme, pravnih podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo in drugi podatki, ki so potrebni za vodenje evidence.

Zbirko vodi ministrstvo, ki zagotovi tudi tehnične pogoje za vodenje zbirke. Podatke za zbirko brezplačno posredujejo občine.

**K 275. členu (monitoring posegov v prostor):**

Podatki iz evidence stavnih zemljišč se vzdržujejo na podlagi posamičnih ali skupnih pravnih aktov. Vzdrževanje podatkov na podlagi posamičnih ali skupnih pravnih aktov zagotavlja visoko stopnjo popolnosti in kakovosti podatkov v podatkovni zbirki. Za podatke o pozidanih zemljiščih je na ta način zagotovljena popolnost podatkov o posegih v prostor, za katere je bil izdan pravni akt (zakoniti posegi). Ker bo zbirka podatkov o graditvi prikazovala dejansko stanje v prostoru je treba zagotoviti tudi redno spremljanje neskladnih in nelegalnih gradenj. Zato se izvaja redne monitoringe prostora, s katerimi se preverja skladnost evidentiranih posegov v evidenci stavbnih zemljišč in objektov v naravi ter identifikacijo objektov v naravi, ki niso evidentirani v evidenci stavbnih zemljišč. Tako določeni objekti se v evidenci stavbnih zemljišč evidentirajo kot neskladja. Za izvajanje monitoringa posegov v prostor se predlaga uporaba metod daljinskega zaznavanja v kombinaciji s terensko identifikacijo in drugimi metodami. Tehnike delno samodejnih metod identifikacije stavb in pozidanih zemljišč so dosegle raven, ki omogočajo izvedbo monitoringa na finančno, kadrovsko in operativno vzdržen način. Primer dobre prakse izvajanja monitoringa je identifikacija neevidentiranih stavb v katastru stavb na podlagi tehnik samodejne obdelave podatkov daljinskega zaznavanja. Cilj izvajanja rednih monitornigov posegov v prostor je dvig kulture graditve tako, da bodo v prostoru le še zakoniti posegi ter da bo dolgoročno vzdrževanje na podlagi upravnih aktov zagotavljajo popolnost vseh posegov v prostor.

**K 276. členu (prikaz stanja prostora):**

Prikaz stanja prostora za območje cele države je storitev s katero upravljavec prostorskega informacijskega sistema uporabnikom omogoča vpogled in dostop do podatkov iz prostorskega informacijskega sistema in drugih zbirk podatkov. Storitev bo glede na naravo uporabe in varovanja podatkov omogočala več nivojski vpogled v podatke in prenos podatkov k uporabniku. Uporaba storitve bo za uporabo prosta.

Člen določa tudi obveznost uporabe prikaza stanja v postopku priprave prostorskega akta. Podatke prikaza stanja prostora, ki se prenašajo in uporabljajo za pripravo prostorskih aktov ter podatke nepremičninskih evidenc, topografske in kartografske podatke je potrebno pred uporabo analizirati in oceniti ustreznost kakovosti teh podatkov za namen izdelave in prikaza prostorskega akta. V analizi se uporabijo tudi podatki monitoringa posegov v prostor. Posebno pozornost je potrebno nameniti (a) katastru nepremičnin, ki je pomembna podlaga, na kateri se izkazujejo podatki prostorskega akta, (b) katastru stavb, ki je pomembna podlaga za ugotavljanje zasedenosti prostora z objekti ter (c) evidenci stavbnih zemljišč, ki je pomembna podlaga za ugotavljanje pozidanosti in razpoložljivosti nepozidanih stavbnih zemljišč. Po potrebi je potrebno vhodne podatke izboljšati. Tipičen primer takšne potrebe je na primer širitev območja stavbnega zemljišča ali določitev območja podrobnega prostorskega izvedbenega akta, kjer se lahko ugotovi, da zaradi slabe kakovosti lokacijskih podatkov katastra nepremičnin ni mogoče s sprejemljivo natančnostjo, glede na možne posledice, ugotoviti katere zemljiške parcele meja namenske rabe ali območja akta seka. V takih primerih je mogoče izvesti lokacijsko izboljšavo katastra nepremičnin, če pa to ni mogoče pa ureditev mej parcel. S tako pripravljenimi podatki se zagotavlja pravna varnost vseh vključenih in prizadetih subjektov.

**K 277. členu (sistem spremljanja stanja prostorskega razvoja):**

Spremljanje stanja prostorskega razvoja je aktivnost, s katero se ugotavlja stanje in trende v prostoru, doseganje ciljev prostorske politike ter ugotavlja vplive drugih politik na dogajanje v prostoru. Razumevanje sedanjih in prihodnjih razmer v prostoru je podlaga za opredelitev prioritetnih razvojnih ciljev ter opredelitev vprašanj, ki zahtevajo prioritetno reševanje.

**K 278. členu (poročilo o prostorskem razvoju):**

Rezultat spremljanja stanja prostorskega razvoja (ki je kontinuirana aktivnost) je poročilo o prostorskem razvoju, ki mora vsebovati tudi predloge za spremembe ali dopolnitve ciljev prostorske politike (Strategija) ter drugih resornih predpisov. Na prostorski razvoj imajo pomemben vpliv tudi druge resorne politike zato lahko Ministrstvo po potrebi izvede presojo vplivov teh politik in o tem pripravi ter objavi problemsko ali tematsko poročilo.

**K 279. členu (lokacijska informacija):**

Lokacijska informacija je že od njene uzakonitve v letu 2002 oziroma uveljavitve v 2003 edini uradni instrument celovitega informiranja o prostorskih režimih, ki veljajo na določenem zemljišču. Kot tako se jo ohranja tudi vnaprej, vključno s pravilom, ki ga je leta 2007 uzakonilo ZPNačrt, da njena pridobitev ni nikoli obvezna. Lokacijska informacija vsebuje podatke o izvedbeni regulaciji prostora iz veljavnih prostorskih aktov, podatke o obstoju drugih javnopravnih dejstev v prostoru in podatke o pravnih režimih, ki veljajo na določenem zemljišču. IZ veljavnih prostorkih izvedbenih aktov vsebuje lokacijska informacija podatek o namenski rabi prostora, ne vsebuje pa več podatkov o prostorskih izvedbenih pogojih, ker so ti zapisani v javno dostopnih prostorkih izvedbenih aktih. Lokacijska infromacija vsebuje še podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča, podatek o tem, ali se stavbno zemljišče nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče, podatek o prostorskih aktih ter prostorskih aktih ali njihovih spremembah v pripravi, podatke o pravnih režimih, podatke o začasnih ukrepih, podatek o tem, ali se zemljišče nahaja v območju, v katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele, in podatek o tem, ali se zemljišče nahaja v območju predkupne pravice občine ali države.

Lokacijsko informacijo izda občinski organ, pristojen za urejanje prostora, na podlagi zahtevka, iz katerega je razvidno, katere vsebine naj lokacijska informacija vsebuje. Priloži se ji lahko tudi kopija grafičnega dela prostorskega akta, ki se nanaša na predmetno zemljišče. Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence, kar pomeni, da gre za javno listino, izda pa se jo proti plačilu upravne takse, kot je določena z Zakonom o upravnih taksah.

**K 280. členu (potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele):**

Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele vsebuje podatke o namenski rabi parcele, določbe prostorskega akta, ki so pomembne za spreminjanje meje parcele, ter navedbo začasnega ukrepa prepovedi spreminjanja meje parcele, če je ta vzpostavljen. Potrdilu se priloži tudi kopija grafičnega prikaza prostorskega akta. Potrdilo o pogojih za spreminjanje meje parcele izda občina. Ima naravo potrdila iz uradne evidence in se izda v skladu s predpisi o upravnem postopku proti plačilu upravne takse.

**K 281. členu (evidentiranje podatkov o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture):**

Člen vzpostavlja zbirni kataster GJI. Do sedaj je bila vzpostavitev katastra GJI urejena v 89. členu ZPNačrt, ki ga zakon razveljavlja.

Zbirni kataster GJI je centralno vodena tehnična evidenca, v kateri se na enoten način evidentirajo in vodijo dejanski podatki o objektih in omrežjih gospodarske javne infrastrukture v Republiki Sloveniji (podatki o vrsti in tipu objekta, geolokaciji, identifikacijski podatki). Vodi in vzdržuje jo pristojni organ za geodetske zadeve.Podatki o gospodarski javni infrastrukturi v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture so javno dostopni.

Vloga za vpis podatkov o gospodarski javni infrastrukturi v kataster gospodarske infrastrukture se vloži pri organu pristojnemu za geodetske zadeve. Vlogo za vpis je dolžan vložiti investitor gradnje ali upravljavec obstoječe gospodarske javne infrastrukture, če ta še ni evidentirana v katastru gospodarske javne infrastrukture, ali če gre za spremembo podatkov o obstoječi gospodarski javni infrastrukturi. Vlogi se priloži elaborat za vpis objekta gospodarske javne infrastrukture v kataster gospodarske javne infrastrukture.

Člen določa tudi, da se med podatke o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture, ki se vodijo v katastru gospodarske javne infrastrukture, šteje tudi evidenca o planinskih poteh v skladu s predpisi, ki urejajo planinske poti.

**K. 282. členu (izvajanje posegov v prostor):**

Člen določa izvajanje posegov v prostor in sicer se morajo ti izvajati tzako da so skladni z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora, s podrobnejšimi pravili urejanja prostora, s prostorskimi izvedbenimi akti in s sorodnimi predpisi.

Medtem ko se kladnost za gradbene posege zagotavlja z njihovo graditvijo, uporabo in inšpekcijskim nadzorom v skladu s predpisis področja graditve, se skladnost negradbenih posegov s pravili in akti iz prvih treh alinej prvega odstavka zagotavlja z njihovo priglasitvijo, izvedbo in inšpekcijskim nadzorom kot ga določa ta zakon. Skladnost negradbenih posegov s sorodnimi predpisi se zagotavlja v skladu z njihovimi določbami, razen če ta zakon ne določa drugače.

**K 283. Členu (pogoji za izvedbo posegov v prostor):**

Za izvedbo gradbenega posega, za katerega gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, ali izvedbo negradbenega posega, lahko investitor pri občini pridobi pogoje za njegovo izvedbo.

**K 284. členu (priglasitev posega v prostor):**

Priglasitev je zastavljena kot opcijski instrument dovoljevanja posegov v prostor (razen v primeru iz petega odstavka). Zanj se bodo odločile tiste občine, ki ga bodo prepoznale kot mehanizem za doseganje večjega reda v prostoru in ki bodo imele za izvajanje teh nalog poleg tovrstnega interesa tudi dovolj upravnih kapacitet. Priglašala bi se izvedba tistih gradenj, ki ne terjajo gradbenega dovoljenja, in izvedba negradbenih posegov v prostor, ki doslej (oziroma v zadnjih generacijah prostorske in gradbene zakonodaje) dovoljevanja sploh niso poznali. Gre za sistem občinskega dovoljevanja, kakršen je bil poznan že v Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, ki je določal, da za določena dela lokacijsko dovoljenje ni potrebno, potrebna pa je bila njihova priglasitev na občino. Sistem je bil ukinjen leta 2003 z ZGO-1 oziroma na njegovi podlagi izdanim Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči.

Priglasitev je oblikovana kot administrativno nezapleten postopek. Dokumentacija, ki bi jo za namen priglasitve morali pripraviti investitorji, ni predpisana, je pa pričakovati vzpostavitev enotne prakse z enostavno skico in podatki. Ravno tako se ne terja sodelovanja strokovnjakov arhitekturne in inženirske stroke ter preverjanja pravice graditi. Občinski upravni organ ima na voljo 15 dni, da odloči o skladnosti priglašenega posega s prostorskimi akti oziroma temeljnimi in podrobnejšimi pravili urejanja prostora, za vse ostalo pa se subsidiarno uporablja Zakon o splošnem upravnem postopku.

Člen ureja tudi povezavo med priglasitvijo in morebitnimi soglasji, dovoljenji ali drugimi odobritvami, ki izhajajo iz sorodnih predpisov in povezavo z predlogom GZ-1, saj ta za določene gradnje, ki ne bodo potrebovale gradbenega dovoljenja, predvideva pridobitev mnenja občine (za manjše rekonstrukcije, ki so manjše prizidave ali prizidave zunanjega stopnišča ali dvigala; drugi odstavek 7. člena predloga GZ-1), ali pa zanje določa prijavo začetka del, ki pa se mora evidentirati pri občini (gradnja enostavnih stavb in začasnih skladiščnih objektov).

**K 285. členu (inšpekcijski nadzor):**

Člen določa inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona, prekrški zoper katere so v nadaljevanju pri kazenskih določbah penalizirani. Inšpekcijski nadzor izvajajo gradbeni inšpektorji, geodetski inšpektrorji in občinski inšpektorji.

**K 286. členu (inšpekcijski ukrepi):**

Člen določa inšpekcijske ukrepe v primeru ugotovljenih nepravilnosti in kršitev tega zakona in sicer ločeno za ukrepe, ki jih izreka za gradbeni inšepktor, geodetski inšpektor ali občinski inšpektro ter ločeno po vrstah kršitev.

**K 287. členu (prekrški v zvezi z oglaševanjem zunaj poselitvenih območij):**

Člen določa prekrške v zvezi z ogalševanjem izven posleitvenih območij. Za prekršek se kaznuje osebo, ki je postavila trajni ali začasni objekt, napravo ali predmet za oglaševanje. Pristojni prekrškovni organ bo lahko kaznoval oglaševalca, po splošnih pravilih o sostorilstvu (8. člen ZP-1) pa tudi lastnika zemljišča, če je oglaševalcu dal soglasje, da postavi oglaševalski objekt na npr. kmetijskem zemljišču in na ta način odločilno prispeva k storitvi prekrška.

**K 288. členu (prekrški izdelovalca in odgovornega vodje):**

Člen določa kazni za prekrške izdelovalca in odgovornega vodje. Za prekršek se kaznuje oseba. ki kot izdelovalec prostorskega akta za odgovornega vodjo imenuje posameznika, ki ne izpolnjuje pogojev v skladu s Zakonom o arhitekturni in inženirski dejavnosti – ki ni pooblaščeni prostorski načrtovalec,

**K 289. členu (prekrški občinskega urbanista):**

Člen določa kazni za prekrške občinskega urbanista, kadar bi nastopal kot pobudnik lokacijske preveritve on sam, njegov zakonec ali zunajzakonski partner ali bližnji sorodnik do tretjega kolena, kadar bi bil lastnik ali imetnik drugih stvarnih pravic na zemljišču, na katerega se nanaša pobuda za lokacijsko preveritev, ali kadar bi v lokacijski preveritvi nastopa kot izdelovalec elaborata lokacijske preveritve.

**K 290. členu (prekrški izvajalca gospodarske javne službe):**

Člen določa kazni za izvajalca gospodarske javne službe, če priključi objekt na infrastrukturo, brez poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka ali prispevka za začasno uporabo komunalne opreme. Do sedaj kazni niso bile določene. Pričakuje se, da se bodo zaradi teh določb posredno preprečile tudi morebitne potrebne izterjave, saj bo zagotovljena večja kontrola nad plačili prispevkov.

**K 291. členu (prekrški v zvezi z z vpisom podatkov o gospodarski infrastrukturi v kataster**

**gospodarske infrastrukture):**

Člen določa kazni za investitorja in upravljalca objekta gospodarske javne infrastrukture in njunih odgovornih oseb, če ne vložita vloge za vpis gospodarske javne infrastrukture v kataster gospodarske javne infrastrukture.

**K 292. členu (višina globe v hitrem prekrškovnem postopku):**

Člen določa možnost povečanja zneska globe v hitrem prekrškovnem postopku.

**K 293. členu (veljavnost državnih prostorskih aktov):**

Prvi odstavek določa prenehanje veljavnosti Odloka o strategiji prostorskega razvoja Slovenije in njegovo nadaljnjo uporabo.

Drugi odstavek je namenjen Uredbi o prostorskem redu Slovenije, kateri se ohranja veljavnost. Ta uredba bo zaradi pristopa tega zakona, po katerem predstavlja državni prostorski red zbirko pravil, in ne en sam pravni akt, razveljavljena v delih in za vsebine, kot se bodo z uredbami sprejemala nova podrobnejša pravila državnega prostorskega reda.

Zadnji odstavek ureja veljavnost državnih prostorskih aktov, sprejetih na podlagi ZUreP-2 ter starejših državnih prostorskih izvedbenih aktov, ki jih je sprejela država:

– prostorski izvedbeni načrti, ki jih je na podlagi ZUN;

– državni lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1;

– državni prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZPNačrt;

– državni prostorski načrti, sprejeti na podlagi ZUPUDPP;

– lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o graditvi objektov na mejnih prehodih (Uradni list RS, št. 44/07 – uradno prečiščeno besedilo in 80/10 – ZUPUDPP);

– lokacijski načrti, sprejeti na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic določenih zemeljskih plazov večjega obsega iz let 2000 in 2001 (Uradni list RS, št. 3/06 – uradno prečiščeno besedilo, 80/10 – ZUPUDPP in 109/12);

– ureditveni načrt obnove, sprejet na podlagi Zakona o popotresni obnovi objektov in spodbujanju razvoja v Posočju (Uradni list RS, št. 26/05 – uradno prečiščeno besedilo in 114/06 – ZUE).

Vsi ti akti ostanejo še naprej v veljavi, spreminjajo pa se ob smiselni uporabi določb tega zakona, ki veljajo za pripravo DPN.

**K 294. členu (veljavnost občinskih in medobčinskih prostorskih aktov):**

Po uveljavitvi tega zakona ostanejo v veljavi navedeni prostorski strateški in izvedbeni akti sprejeti na podlagi ZUreP-2 ter akti, ki so v skladu z ZUreP-2 šteli za občinske prostorske plane (občinski strateški prostorski načrt ter strateški del OPN na podlagi ZPNačrt), OPN (izvedbeni del OPN in regionalnih prostorskih načrtov v skladu z ZPNačrt) ter OPPN (OPPN v skladu z ZPNačrt).

**K 295. členu (veljavnost starejših občinskih prostorskih aktov):**

Poleg vprašanja občinskih prostorskih aktov po ZUreP-2 mora zakon urediti tudi vprašanje prostorskih aktov po drugih/starejših zakonih.

**K 296. členu (veljavnost drugih splošnih aktov urejanja prostora):**

Po uveljavitvi tega zakona ostanejo še naprej v veljavi: odloki o zakoniti predkupni pravici občine, sprejeti na podlagi ZUreP-1 in ZUreP-2 (prvi odstavek), odloki o programih opremljanja ter odloki o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, sprejeti na podlagi ZUreP-2 (drugi in tretji odstavek), razveljavljajo pa se tovrstni odloki, ki so bili sprejeti na podlagi ZUreP-1 in ZPNačrt (četrti odstavek).

**K 297. členu (nadomestna uporaba podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo):**

Člen določa, kako občine, ki nimajo sprejetega odloka v skladu tem zakonom, odmerjajo komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo.

**K 298. členu (končanje postopkov priprave prostorskih aktov):**

Člen opredeljuje končanje postopkov priprave prostorskih aktov.

**K 299. členu (končanje postopkov lokacijskih preveritev):**

Postopki lokacijske preveritve, začeti pred začetkom veljavnosti tega zakona, se končajo po doslej veljavnih predpisih.

**K 300. členu (omogočanje legalizacije):**

Člen določa postopek lokacijske preveritve za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena tega zakona se lahko izvede smiselno tudi za namen postopka legalizacije objekta na stavbnem zemljišču, kot je predviden s predpisi, ki urejajo graditev.

**K 301. členu (rok za sprejetje regionalnih prostorskih planov):**

Člen določa rok za sprejetje regionalnih prostorskih planov. Glede na vsebinski preboj, ki pri celotnem sosledju odločitev v prostoru, od najbolj strateških, pa do povsem izvedbenih, želi doseči predlagatelj, so regionalni prostorski načrti ključnega pomena, od tod tudi zahteva po njihovi relativno hitri pripravi, še vedno pa gre za dovoljšen časovni okvir za njihovo pripravo in sprejetje.

**K 302. členu (uskladitev z vsebinami iz regionalnega prostorskega plana ali akcijskega programa za izvajanje Strategije):**

Zakonske rešitve glede vsebin razmerij med regionalnimi in občinskimi prostorskimi plani temeljijo na usklajenem in hierarhično pogojenem ter soslednem sprejemanju odločitev v prostoru. Iz tega razloga terjajo regionalne odločitve ustrezno prilagoditev na občinski ravni. Ker pa Zakon odloča, da so občinski prostorski plani fakultativni, lahko občine vprašanje skladnosti v celoti pustijo ob strani z odločitvijo, da bodo svoje prostorske plane (bodisi tiste, ki se štejejo kot taki, a gre dejansko za občinske strateške prostorske načrte ali pa strateške dele občinskih prostorskih načrtov, bodisi tiste, ki jih bodo v celoti sprejele na podlagi tega zakona) prenehale uporabljati oziroma jih bodo razveljavile.

**K 303. členu (nadomestno ukrepanje države):**

Člen določa na kakšen način in v kakšni obliki država ukrepa, če regionalni prostorski plan ni sprejet v zahtevanem roku.

**K 304. členu (podlaga za državno prostorsko načrtovanje do uveljavitve regionalnega prostorskega plana):**

Ker je izvedba državnega prostorskega načrtovanja vezana na ustrezno določitev zasnov prostorskih ureditev državnega pomena v regionalnem prostorskem planu ali akcijskem načrtu za izvajanje Strategije, ta dva akta (eden kot pravilo, eden kot instrument nadomestnega ukrepanja države) pa sta predvidena za sprejem šele do leta 2023, je treba v vmesnem obdobju zagotoviti podlago za nemoteno izvajanje nalog državnega prostorskega načrtovanja.

**K 305. členu (vsebinska uskladitev glede poselitvenih območij in območij za dolgoročni razvoj naselja):**

Člen določa uskladitve glede ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselja ter posamične poselitve.

**K 306. členu (vsebinska uskladitev z občinskim prostorskim planom, regionalnim prostorskim planom ali akcijskim programom za izvajanje Strategije):**

Zakonske rešitve glede razmerij med strateškimi in izvedbenimi prostorskimi akti bazirajo na usklajenem in hierarhično pogojenem ter soslednem sprejemanju odločitev v prostoru. Iz tega razloga terjajo planske odločitve ustrezno prilagoditev dokumentov na izvedbeni ravni, kar pomeni predvsem prilagoditev OPN.

**K 307. členu (uskladitev razpršene poselitve v veljavnih občinskih prostorskih načrtih ter razpršene poselitve in razpršene gradnje v občinskih prostorskih načrtih v pripravi s posamično poselitvijo):**

Kot območje stavbnih zemljišč na posamični poselitvi po tem zakonu se štejejo tista zemljišča, ki so kot posamična poselitev določena v OPN ali se za posamično poselitev štejejo v skladu z ZUreP-2.

**K 308. členu (določanje namenske rabe prostora posamični poselitvi v OPN):**

Člen določa, da do uskladitve Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) z določbami tega zakona, se posamični poselitvi po tem zakonu v postopkih priprave OPN območje stavbnih zemljišč določa kot površine razpršene poselitve v skladu s tem pravilnikom.

**K 309. členu (spreminjanje podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN):**

Člen navaja katere so dopustne spremembe podrobnejše namenske rabe, do uveljavitve pravilnika iz 130. člena tega zakona.

**K 310. členu (omejitev oglaševanja do določitve poselitvenih območij):**

Začetek izvajanja določbe v zvezi omejevanjem oglaševanja izven poselitvenih območij neposredno na podlagi zakona in ne glede na določbe prostorskih aktiv, je zamaknjen na rok 31.12.2024. To je datum, do katerega morajo občine v svojih OPN določiti poselitvena območja.

Zamik je potreben zato, da ne bo prišlo do poseganja v morebitna obstoječa razmerja in da ne bi bila povzročena škoda. Zakon tako določa tri letno prehodno obdobje, v katerem se bodo ta razmeraj lahko prilagodila. V tem času bodo tudi občine lahko prilagodile določbe svojih prostorskih aktov tako, da bodo sledile tej določbi, in bo neposreden poseg zakona dejansko čim manjši.

**K 311. členu (začetek delovanja Komisije za prostorski razvoj):**

Komisija začne z delovanjem v roku treh mesecev, do takrat pa mora biti pripravljen tudi njen poslovnik.

**K 312. členu (prostorski ukrepi v drugih predpisih):**

Ker ta zakon ne uporablja več pojma prostorski ukrepi (pod te se v ZUreP-1 šteje predkupna pravica občin, začasni ukrepi za zavarovanje urejanje prostora, razlastitev in omejitev lastninske pravice, komasacija in ukrepi pri prenovi), nekateri drugi predpisi (zlasti Zakon o zemljiški knjigi) pa se sklicujejo nanje, člen določa, kateri od instrumentov po tem zakonu se štejejo za prostorske ukrepe, tako da bo še naprej možno izvajanje določb področnih predpisov.

**K 313. členu (vsebinska uskladitev glede prostorskih ureditvenih pogojev za sanacijo degradiranega prostora):**

Člen določa rok v katerem morajo občine uskladiti OPN z izvedbeno regulacijo prostora za sanacijo degradiranega prostora v občini na podlagi Uredb vlade za sanacijo degradiranega prostora, ki so bile sprejet v letu 1994. To velja le za tiste občine, ki tega še niso uredile. Rok je povezan z rokom iz 339. Člena,ki določa da enak rok za prenehanje veljavnosti teh uredb.

**K 314. členu (obstoječi prostorski podatki):**

Obstoječi podatki iz prostorskega informacijskega sistema po ZPNačrt se uporabljajo naprej kot podatki prostorskega informacijskega sistema po tem zakonu.

**K 315. členu (evidenca dejanske rabe poseljenih zemljišč):**

Člen ureja rok za vzpostavitev evidence dejanske rabe poseljenih zemljišč. Podatki o poseljenih zemljiščih se bodo prevzemali iz evidence stavbnih zemljišč. Ker pa morajo občine vzpostaviti evidence stavbnih zemljišč do leta 2025, se do vzpostavitve posamezne občinske evidence stavbnih zemljišč kot poseljena zemljišča v evidenco dejanske rabe poseljenih zemljišč prevzame kar podatke o poseljenih zemljiščih, ki so bili zajeti z masovnim zajemom podatkov. S to prehodno določbo se zagotavlja popolnost podatkov v evidenci dejanske rabe poseljenih zemljišč z dnem vzpostavitve evidence. Ko bodo posamezne občine vzpostavile evidenco stavbnih zemljišč, se bodo podatki o pozidanih zemljiščih iz evidence stavbnih zemljišč zapisali v evidenco dejanske rabe poseljenih zemljišč.

**K 316. členu (prikaz stanja prostora):**

Urejen je rok za vzpostavitev prikaza stanja prostora ter način in obveznosti Ministrstva glede pridobivanja podatkov do vzpostavitve prikaza stanja prostora.

**K 317. členu (vzpostavitev zbirke območij pristojnosti):**

Ministrstvo vzpostavi tehnične pogoje za vodenje zbirke območij pristojnosti iz 270. člena tega zakona do 1. julija 2021.

**K 318. členu (storitve prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja):**

Člen v prvem odstavku ureja objavo oziroma odredbo začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja in ureja določene vidike prostorskega načrtovanja do takrat; kot so objava gradiv v prostorskem informacijskem sistemu, delo pristojnih organov s temi gradivi, pravila glede vključevanja ministrstva v postopke priprave OPPN do takrat in pravila glede objavljanja grafičnih delov prostorskih aktov in interpretacije avtentičnosti različnih oblik aktov do takrat

**K 319. členu (objava programa opremljanja in odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema):**

Člen določa pravila za objavo programov opremljanja in odlokov o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo v prehodnem obdobju do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema.

Ministrstvo bo vzpostavilo storitev za objavo objavo programov opremljanja in odlokov o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo najpozneje do 31. decembra 2030. Do takrat se programi opremljanja in odloki o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo objavijo na spletni strani občine.

Do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega sistema se identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu za programe opremljanja in odloke o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ne določa.

**K 320. členu (določanje gradbene parcele obstoječim stavbam):**

Člen določa, da se bodo določila 194. člena glede določanja gradbene parcele obstoječim stavbam začele uporabljati 1. januarja 2024.

**K 321. členu (določanje in evidentiranje gradbenih parcel):**

Člen določa rok začetka uporabe določb tega zakona, ki se nanašajo na določanje in evidentiranje gradbenih parcel, ki je tudi rok, da katerega mora biti vzpostavljena informacijska rešitev v ta namen. Zakon do tega roka občinam tudi nalaga, da svoje akte uskladijo z določbami tega zakona glede gradbenih parcel, saj kljub dejstvu, da so številne občine v preteklosti kljub odsotnosti zakonskih podlag za določanje gradbenih parcel te sicer v aktih naslavljale, nekatere občine teh vsebin v prostorskih aktih nimajo.

**K 322. členu (vzpostavitev evidence stavbnih zemljišč):**

Člen določa rok, do katerega morajo občine vzpostaviti evidenco stavbnih zemljišč

**K 323. členu (masovni zajem podatkov o poseljenih zemljiščih):**

Z masovnim zajemom podatkov, se določijo predlogi pripadajočih zemljišč obstoječih stavb in drugih gradbeno inženirskih objektov. V okviru masovnega zajema se predpostavlja, da je meja pripadajočega zemljišča obstoječega objekta enaka območju, ki ga objekt v naravi dejansko uporablja (gre za maksimalen obseg pripadajočega zemljišča). Mejo pripadajočega zemljišča v naravi določajo ustvarjene meje (linijski grajeni objekti, kot so ceste, ograje ali zidovi, in meje stalno vzdrževanih površin kot so živa meja, vinograd, njiva) in naravne meje (npr. reliefni robovi, struga vodotoka, gozdni rob) v prostoru. Prioriteto pri določitvi meje pripadajočega zemljišča imajo primarni viri podatkov. To so nepremičninske evidence (kataster nepremičnin). Če meje parcel po primarnih virih podatkov ne izkazujejo dejanske meje pripadajočega zemljišča v naravi (upoštevajoč položajno natančnost dopolnilnih virov podatkov), se uporabijo sekundarni viri podatkov, ki so podatki iz prostorskih aktov (predvsem občinski prostorski akti z namensko rabo prostora in državni prostorski akti). Sekundarni viri podatkov se uporabijo, če se na podlagi dopolnilnih virov podatkov potrdi, da je načrtovano stanje v naravi realizirano ter da je realizirano stanje po legi, obliki in velikosti skladno z načrtovanim. Določitev meje pripadajočega zemljišča na podlagi interpretacije topografskih podatkov se uporabi samo v primeru, ko primarni in sekundarni viri podatkov ne izkazujejo dejanskega stanja v naravi.

Izvedbo masovnega zajema predloga gradbenih parcel zagotovi država.

**K 324. členu (postopek vzpostavitve evidence stavbnih zemljišč):**

Občina uporabi pri določevanju predloga poseljenih zemljišč podatke o pripadajočih zemljiščih obstoječih stavb in drugih pozidanih zemljišč iz masovnega zajema, podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih, podatke o javnih cestah in javnih železnicah iz evidence dejanske rabe zemljišč pod infrastrukturnimi objekti od ministrstva pristojnega za promet in drugih pozidanih zemljiščih. Preostalim stavbnim zemljiščem (nepozidana stavbna zemljišča) občina določi razvojne stopnje.

Poseljena zemljišča in nepozidana stavbna zemljišča se določijo v posebnem postopku. Zaradi spoštovanja ustavnopravnih zahtev je treba dati lastnikom nepremičnin možnost, da v primeru nestrinjanja z določevanjem zemljišč podajo pripombe. Občina o predlogu poseljenih zemljišč in nepozidanih stavbnih zemljišč individualno obvesti lastnike nepremičnin in določi rok za podajanje pripomb. Prispele pripombe občina prouči ter o svojem stališču obvesti lastnike nepremičnin. Če se lastnik nepremičnine s stališčem občine ne strinja, lahko pisno zahteva izdajo odločbe o uvrstitvi zemljišča med poseljena ali nepozidana stavbna zemljišča.

Občina lahko pred individualno razgrnitvijo podatkov seznani javnost s podatki o zemljiščih na javni razgrnitvi. Občina z javnim naznanilom in na svetovnem spletu na krajevno običajen način obvesti javnost o kraju in času javne razgrnitve ter spletnem naslovu, kjer so podatki dostopni v elektronski obliki in o načinu dajanja pripomb ter roku za njihovo posredovanje. Predhodna javna razgrnitev bi bila nedvomno koristna, saj bi se že predhodno razčistila določena neskladja podatkov. Predpostavlja se, da bi imela občina s predhodno javno razgrnitvijo podatkov manj dela v fazi individualne razgrnitve.

Inicialna vzpostavitev evidence stavnih zemljišč se konča z zapisom podatkov v evidenco stavbnih zemljišč. Po inicialnem vpisu se podatki vzdržujejo na predpisan način. Z vpisom v evidenco stavbnih zemljišč se podatki iz evidence lahko uporabljajo za potrebe prostorskega načrtovanja in vrednotenja zemljišč.

**K 325. členu (evidentiranje pripadajočih zemljišč stavb v nepremičninskih evidencah):**

Evidentiranje podatka o pripadajočem zemljišču izvede upravni organ, pristojen za vodenje katastra nepremičnin po uradni dolžnosti.

**K 326. členu (lokacijska informacija):**

Navedba prostorskih izvedbenih pogojev v lokacijski informaciji ni več predpisan, ker gre dejansko samo za prepis določb, sprejetih, veljavnih in javno objavljenih in dostopnih prostorskih izvedbenih aktov. Ker pa je do uveljavitve PIS oz. do uveljavitve zbirke prostorskih aktov dostop do nekaterih prostorskih izvedbenih aktov otežen (starejši akti, objavljeni v uradnih glasilih, ki niso elektronsko dostopna) je v prehodni določbi določeno, da je sestavni del lokacijske informacije lahko tudi podatek o prostorskih izvedbenih pogojih, vendar le, če podatek naročnik lokacijske informacije zahteva.

**K 327. členu (ocenjevanje vrednosti nepremičnin):**

Člen ureja ocenjevanje vrednosti odškodnin v razlastitvenih postopkih do zakonske ureditve področja, t. j. uzakonitve in podrobnejše razdelave metodologije ocenjevanja vrednosti iz 215. člena zakona, skupaj z ureditvijo izvajalcev tega ocenjevanja. Člen ureja vprašanje podlag oziroma podatkov, ki jih pri svojem delu uporablja cenilec.

**K 328. členu (odmera takse na neizkoriščeno stavbno zemljišče):**

Ker zakon ne predvideva odloga izvajanja določb o taksi za neizkoriščeno stavbno zemljišče, se pa pri njihovem identificiranju naslanja na delujočo evidenco stavbnih, člen določa, da se status urejenega stavbnega zemljišča ne uporablja oziroma domneva na podlagi evidence, temveč mora izpolnjevanje pogojev za tako zemljišče ugotoviti občina, ko bo izdajala in obrazlagala odločbo o odmeri te takse.

**K 329. členu (končanje upravnih postopkov):**

Člen določa dokončanje upravnih postopkov po doslej veljavnih predpisih.

**K 330. členu (odmera komunalnega prispevka zaradi gradnje objekta):**

Člen ureja odmero komunalnega prispevka zaradi graditve objektov v prehodnem obdobju do vzpostavitve storitev sistema eGraditev.

Do tedaj je plačilo komunalnega prispevka pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, poslovanje za potrebe odmere komunalnega prispevka pa ne bo potekalo prek sistema eGraditev.

Komunalni prispevek zaradi graditve objektov odmeri pristojni občinski organ na zahtevo investitorja ali, ko od upravnega organa, pristojnega za gradbene zadeve v investitorjevem imenu prejme poziv za odmero.

Določeno kaj je potrebno priložiti vlogi, da je vloga popolna.

Če se investitor odloči, da bo poziv za odmero komunalnega prispeva v njegovem imenu občinskemu upravnemu organi poslal upravni organ za gradbene zadeve, mu mora investitor predložiti dodaten izvod dokumentacije za odmero komunalenga prispevka.

Pristojni občinski organ odloči o odmeri v roku 15 dni od prejema popolne vloge investitorja ali poziva upravnega organa za gradbene zadeve.Če v tem roku ni določeno o odmeri ali o morebitni pritožbi ni odločeno v zakonskem roku 30 dni, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Kljub navedenemu pa je zavezanec po izdaji odmerne odločbe oziroma po odločitvi na drugi stopnji komunalni prispevek še vedno dolžan poravnati, saj obveznost plačila komunalnega prispevka še vedno ostaja.

**K 331. členu (odmera komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta):**

Člen ureja odmero komunalnega prispevka zaradi legalizacije objekta v prehodnem obdobju do vzpostavitve storitev sistema eGraditev.

Do tedaj elektronsko poslovanje za potrebe odmere preko sistema eGraditev ni možno.

Komunalni prispevek zaradi legalizacije objekta odmeri pristojni občinski organ na zahtevo investitorja ali ko od upravnega organa, pristojnega za gradbene zadeve v investitorjevem imenu prejme poziv za odmero.

Določeno kaj je potrebno priložiti vlogi, da je vloga popolna.

Lastnik objekta, ki se legalizira, je za namen odmere komunalnega prispevka upravnemu organu za gradbene zadeve dolžan predložiti dodaten izvod dokumentacije za legalizacijo objekta.

Pristojni občinski organ odloči o odmeri v roku 15 dni od prejema popolne vloge s strani upravnega organa za gradbene zadeve. Če v tem roku ni določeno o odmeri ali o morebitni pritožbi ni odločeno v zakonskem roku 30 dni, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Kljub navedenemu pa je zavezanec po izdaji odmerne odločbe oziroma po odločitvi na drugi stopnji komunalni prispevek še vedno dolžan poravnati, saj obveznost plačila komunalnega prispevka še vedno ostaja.

**K 332. členu (vračilo komunalnega prispevka in upoštevanje že poravnanih obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka):**

Člen določa novo prehodno določbo za vračilo komunalnega prispevka in upoštevanje že poravnanih obveznosti, ki je potrebna zaradi prestavitve odmere komunalnega prispevka, prehodnega obdobja za odmero komunalenga prispevka (do vzpostavitve sistema eGraditev) in odvzema pravice glede vračila komunalnega prispevka in ureditve, ki odmere komunalnega prispevka v primeru sklenjene pogodbe o opremljanju ne predvideva več. Do vzspostavitve sistema eGraditev se komunalni prispevek zaradi graditve še vedno odmeri pred izdajo gradbenega dovoljenja oziroma je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Kljub drugačni ureditvi glede vračila komunalenga prispevka v tem zakonu je zato do vračila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo do vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje na področju graditve objektov (eGraditev) investitor upravičen, če je plačal komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo za objekt, za katerega gradbeno dovoljenje ni bilo izdano ali je prenehalo veljati.

Vračilo lahko zahteva v roku pet let po prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja ali v roku pet let od plačila komunalnega prispevka, če ni pridobil gradbenega dovoljenja. Če investitor vračila v navedenem roku ne zahteva, mu občina komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ni dolžna vrniti, poravnane obveznosti iz naslova komunalnega prispevka pa občina njemu ali njegovim pravnim naslednikom upošteva pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču, vendar največ 20 let od izvedenega plačila. Vračilo lahko zahteva le investitor, ki je komunalni prispevek plačal, in njegovi pravni nasledniki v skladu s predpisi, ki urejajo delovanje. Vsem ostalim pravnim naslednikom se v roku, v katerem je še možno zahtevati vračilo, lahko prizna le poravnane obveznosti v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega člena, vendar le, če se investitor, ki je plačal komunalni prispevek, pisno odpove vračilu komunalnega prispevka.

Investitor, ki bo plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo pred vzpostavitvijo sistema eGraditev ali je plačal komunalni prispevek za novo pred začetkom uporabe tega zakona za objekt, za katerega gradbeno dovoljenje ni bilo pridobljeno, ali za objekt za katerega je gradbeno dovoljenje prenehalo veljati in se objekt ni začel graditi, do vračila komunalnega prispevka za novo komunalno opremo ni upravičen. Njemu ali njegovim pravnim naslednikom se poravnane obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka upoštevajo pri naslednji odmeri komunalnega prispevka na predmetnem zemljišču, oziroma na funkcionalno zaokroženem območju na katerem se nahaja več med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih objektov, če gre za gradnjo na kompleksnih območjih. Tudi v tem primeru je upoštevanje možno največ 20 let od izvedenega plačila.

Če gre za upoštevanje plačila komunalnega prispevka po pogodbi o opremljanju se navedeni rok ne upošteva.

V vseh primerih upoštevanja preteklih vlaganj velja, da se ne upošteva dejanski plačan znesek (v eur), temveč se upošteva za kolikšno površino gradbene parcele in kolikšno zmogljivost objekta je bil komunalni prispevek že poravnan.

Določbe tega člena se uporabljajo tudi za vračilo in upoštevanje plačila komunalnega prispevka, ki je bil plačan do začetka uporabe tega zakona.

**K 333. členu (določitev statusa grajenega javnega dobra):**

ZGO-1 je v 211. in 212. členu urejal vzpostavitev grajenega javnega dobra v določenih primerih prehodne narave, ko je šlo za grajeno javno dobro po samem zakonu in ko je šlo za nepremičnine, ki so bile zemljiškoknjižno opredeljene kot ljudsko premoženje oziroma družbena lastnina oziroma če je na njem imela z dnem njegove uveljavitve skladno z Zakonom o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastni na njih pravico uporabe država. Šlo je za prehodno določbo, zato ob prenosu celotne materije grajenega javnega dobra v ZUreP-2 določba ni bila prenesena. Ker pa tudi po skoraj 18 letih, ki minevajo od uveljavitve ZGO-1, še vedno obstajajo tovrstni primere je treba materijo še vedno urejati. Medtem ko je ZGO-1 v 211. členu taksativno našteval zakone oziroma posamezne vrste grajenega javnega dobra, za katere se je uporabljala kombinacija določb 211 in 212 člena, je ta člen določa vse vrste grajenega javnega dobra po vseh zakonih. Vprašanje javnih površin iz 1. točke 211. člena ZGO-1 pa je rešeno z določbami 260. člena, ki generalno urejajo vprašanje določanja statusa grajenega javnega dobra na javnih površinah, kot so te načrtovane v vseh vrstah veljavnih prostorskih izvedbenih aktov.

**K 334. členu (občinski urbanisti):**

Člen ureja potencialno diskriminatornost, ki je nastala ob začetku uporabe ZUreP-2 in pokateri se status občinskega urbanista priznava samo licenciranim prostorskim načrtovalcem, spregledani pa so strokovnjaki s področja urejanja prostora, ki ne zadostijo formalnim pogojem za pridobitev statusa prostorskega načrtovalca, kot jih ureja Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti, a ki že leta opravljajo tovrstne naloge v sklopu svoje zaposlitve na občini. V sklopu vladnega projekta zmanjševanja stroškov občin je bilo zato predlagano, da se uzakoni pravilo, ki bi občinam omogočalo, da izpolnijo pogoj angažiranja občinskega urbanista z lastnimi izkušenimi kadri, ki pa niso prostorski načrtovalci, saj lahko predstavlja angažma zunanjega občinskega urbanista za občino velik strošek. Ker so prostorski načrtovalci vpisani v Zbornico za arhitekturo in prostor, ki vodi njihov imenik, je smiselno, da vodi ZAPS ta imenik tudi za nelicenriane občinske urbaniste (enajsti odstavek 46. člena).

**K 335. členu (prostorski načrtovalci po Zakonu o graditvi objektrov):**

Člen omogoča, da tudi tisti posamezniki, ki so bili 17. novembra 2017, na dan uveljavitve ZAID, GZ in ZUreP-2 vpisani v imenik Zbornice za arhitekturo in prostor z licenco za prostorsko načrtovanje P na podlagi Zakona o graditvi objektov ter izkažejo najmanj 10 let delovnih izkušenj s področja priprave prostorskih izvedbenih aktov in sodelovanje pri pripravi najmanj 4 izvedbeni prostorskih aktov, pridobijo možnost vpisa v imenik pooblaščenih arhitektov za poklicni naziv pooblaščeni prostorski načrtovalec PPN.

**K 336. členu (nosilci urejanja prostora):**

Določba, da morajo nosilci urejanja prostora pripraviti smernice iz prve alineje tretjega odstavka 42. člena tega zakona v roku 1 leta po uveljavitvi tega zakona. Ureja tudi poslovanje pripravljavcev prostorkih aktov in nosilcev urejanja prostor v času do sprejema smernic in sicer pripravljavci v tem času lahko zaprosijo nosilce urejanja prostora za konkretne smernice.

**K 337. členu (razveljavitev in uporaba zakonov):**

Člen določa prenehanje veljavnosti zakonov in njihovo nadaljnjo uporabo.

**K 338. členu (izdaja podzakonskih predpisov):**

Člen določa roke za izdajo podzakonskih predpisov iz tega zakona.

**K 339. členu (veljavnost in uporaba podzakonskih predpisov):**

Člen določa veljavnost in uporabo podzakonskih predpisov.

**K 340. členu (uporaba podzakonskih predpisov):**

Člen določa uporabo podzakonskih predpisov.

**K 341. členu (začetek veljavnosti zakona):**

Predlagatelj predlaga, da ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se 1. junija 2022.